

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT PROJELERİNDE “ARZ-TALEP ANALİZ YÖNTEMİ (ATAY)”
UYGULAMASI: İSTANBUL İLÇELERİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

Haziran, 2018

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT PROJELERİNDE “ARZ-TALEP ANALİZ YÖNTEMİ (ATAY)”
UYGULAMASI: İSTANBUL İLÇELERİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Gazale ÇELENK
(516131008)**

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 5161008 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Gazale ÇELENK, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KONUT PROJELERİNDE “ARZ-TALEP ANALİZ YÖNTEMİ (ATAY)” UYGULAMASI: İSTANBUL İLÇELERİ ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri :
.....

Teslim Tarihi : **04 Mayıs 2018**
Savunma Tarihi : **28 Haziran 2018** **Haziran, 2018**

Eşime,

ÖNSÖZ

Günümüz müteahhitlik anlayışında konut projelerinin kaderini belirleyecek konum, konsept, satış fiyatı gibi kararlar çoğunlukla içgüdüsel olarak verilmektedir. Ancak büyük bütçeler ve zamanlar ayrılan bu projelerin satış ve fiyat performansları yapılacak analizlerle büyük ölçüde belirlenebilir.

ATAY Yönetimi ile birlikte olası bir konut projesinin yapılması istenen bölgede hedef kitlesi belirlenip, bölgedeki arz ve talep dengesi analiz edilerek verimliliği ölçülebilmektedir. Bu analizler yapılırken TÜİK verileri ve güncel konut pazarı göz önünde bulundurulduğundan analiz sonuçları piyasa gerçeklerine dayandırılmaktadır. Böylece güvenilir sonuçlar elde edilmektedir.

Bu çalışmanın her aşamasında beni yönlendirerek her türlü destek ve yardımlarını esirgemeyen danışman hocam Sayın Prof. Dr. Tahsin Yomralıoğlu'na sonsuz teşekkür ederim. Ayrıca çalışmalarım süresince verdiği destek ve gösterdiği anlayıştan dolayı eşime teşekkürü bir borç bilirim.

Mayıs 2018

Gazale Çelenk

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	ix
İÇİNDEKİLER.....	xi
TABLO LİSTESİ.....	xiii
GRAFİK LİSTESİ.....	xv
1. GİRİŞ	3
1.1 Problemin Tanımı.....	5
1.2 Çalışmanın Amacı.....	8
1.3 Metodoloji.....	8
1.4 Literatür Taraması.....	10
2. GENEL BİLGİLER.....	13
2.1 Temel Kavramlar	13
2.1.1 Konut	13
2.1.2 Arz	13
2.1.3 Talep	13
2.1.4 Pazar Değeri.....	13
2.2 Projelendirmede Arz-Talep İlişkileri	14
2.3 Konut Projelerinde Karar Etmenleri	16
2.4 Konut Satışlarını Etkileyen Temel Faktörler	17
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	19
3.1. Uygulama Bölgelerinin Seçimi	19
3.1.1 İstanbul İçin Bölgesel Bilgiler	19
3.1.2 İstanbul Konut Pazarına Genel Bakış.....	23
3.1.3 Zeytinburnu – Topkapı – Bahçelievler Bölgeleri	30
3.1.4 Seçilen Bölgelerin Nüfus, Nüfus Profilleri ve Kentsel Gelişim Süreçleri.....	30
3.1.5 Kentsel ve Bölgesel Ölçekli Yatırımlar	33
3.1.6 Mevcut ve Geliştirme Aşamasında Olan Ulaşım Sistemleri.....	35
3.2 Bölgesel (Zeytinburnu , Topkapı , Bahçelievler) Konut Pazarı	39
3.2.1 Zeytinburnu Bölgesi	40
3.2.2 Topkapı Bölgesi	56
3.2.3 Bahçelievler Bölgesi.....	66
3.3 ATAY – Arz ve Talep Analiz Uygulanması	79
3.3.1 İstanbul - Zeytinburnu Bölgesi.....	79
3.3.2 İstanbul - Topkapı Bölgesi.....	87
3.3.3 İstanbul – Bahçelievler Bölgesi.....	98
4. BULGULAR.....	107
4.1 Arz – Talep Analizlerinin Karşılaştırılması.....	107
4.1.1 Zeytinburnu Bölgesi	108
4.1.2 Topkapı Bölgesi	109
4.1.3 Bahçelievler Bölgesi.....	109
4.2 Konut Projelerinde Analiz Sonuçlarının Uygulanması	110
4.2.1 Zeytinburnu Bölgesi	111
4.2.3 Bahçelievler Bölgesi.....	128
4.3 Olası Risklerin Tanımlanması	135
4.3.1 Zeytinburnu Bölgesi	135
4.3.2 Topkapı Bölgesi	137
4.3.3 Bahçelievler Bölgesi.....	140

5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	145
6. KAYNAKLAR.....	147

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo 1: Yıllar İtibariyle İstanbul Nüfusu.....	19
Tablo 2: İstanbul İçin Nüfus Projeksiyonları.....	19
Tablo 3: İstanbul Avrupa Yakası İlçe Nüfus Bilgileri.....	20
Tablo 4: Türkiye Ses Grupları Dağılımı, %, 2006, 2012.....	20
Tablo 5: İstanbul ve Türkiye’deki İstihdamın Sektörel Dağılımı, 2013.....	22
Tablo 6: Zeytinburnu , Bakırköy , Bahçelievler İlçeleri Yıllara Göre Nüfusu..	30
Tablo 7: Zeytinburnu Bölgesi Mevcut Konut Projeleri.....	46
Tablo 8: Zeytinburnu Bölgesi Mevcut Konut Projeleri – devam.....	47
Tablo 9: Zeytinburnu Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri.....	48
Tablo 10: Zeytinburnu Bölgesi Proje Aşamasında Olan Konut Projeleri.....	49
Tablo 11: Zeytinburnu Bölgesi İptal Edilen Konut Projeleri.....	49
Tablo 12: The İstanbul Veliefendi Konut Tip Dağılımı.....	50
Tablo 13: The İstanbul Veliefendi 2. Etap Konut Satış Fiyatları.....	50
Tablo 14: The İstanbul Veliefendi, 2. El Satış Fiyatları.....	50
Tablo 15: Pruva 34 Konut Tip Dağılımı.....	53
Tablo 16: Topkapı Bölgesi Mevcut Konut Projeleri.....	60
Tablo 17: Topkapı Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri	61
Tablo 18: Topkapı Bölgesi Planlama Aşamasındaki Konut Projeleri.....	62
Tablo 19: Beyaz Rezidans 1 Daire Tipleri m ² Birim Fiyatları.....	63
Tablo 20: Avrupa Konutları Kale Daire Tipleri m ² Birim Fiyatları.....	63
Tablo 21: NEF 13 Daire Tipleri ve Büyüklükleri.....	64
Tablo 22: Bahçelievler Bölgesi Mevcut Konut Projeleri.....	71
Tablo 23: Bahçelievler Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri	72
Tablo 24: Bahçelievler Bölgesi İnş. Halinde Olup Askıdaki Projeler.....	73
Tablo 25: Sarıyer Bölgesi Potansiyel Konut Projeleri.....	73
Tablo 26: Ataköy Konakları Konut Tip Dağılımı.....	74
Tablo 27: Ataköy Konakları, 2. El Satış Fiyatları.....	74
Tablo 28: Avrupa Konutları – İstenen Satış Fiyatları, 2017.....	75
Tablo 29: Zeytinburnu Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 – 2017.....	78
Tablo 30: Yıllık Konut Arzı, 2009 – 2024.....	80
Tablo 31: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları.....	81
Tablo 32: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Mahalle Bazında.....	83
Tablo 33: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Özet	85
Tablo 34: İstanbul Hane Halkı Gelir Payları.....	85
Tablo 35: İlçelerin Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri.....	85
Tablo 36: Talep Analizi.....	86
Tablo 37: Topkapı Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 – 2017.....	87
Tablo 38: Yıllık Konut Arzı.....	89
Tablo 39: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları Yıllık Konut Arz.....	91
Tablo 40: Muhtemel Projeler İçin Yıllık Satış Oranları.....	92
Tablo 41: Beklenen Arz İçin Yıllık Satış Oranları.....	94
Tablo 42: 2017 yılı İstanbul İli İlçe Bazında Konut Satış Sayıları(*).....	96
Tablo 43: Hedef Pazarın Talep İlçe ve Bölge Bazında talep Dağılımı.....	97
Tablo 44: Bahçelievler Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 – 2017.....	98
Tablo 45: Bahçelievler Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 – 2017.....	99
Tablo 46: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları.....	100
Tablo 47: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Mahalle Bazında	102

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo 48: İstanbul Hane Halkı Gelir Payları.....	104
Tablo 49: İlçelerin Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri.....	104
Tablo 50: Talep Analizi.....	106
Tablo 51: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif).....	107
Tablo 52: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif).....	108
Tablo 53: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif).....	109
Tablo 54: Zeytinburnu Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı	114
Tablo 55: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri	115
Tablo 56: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri – devam.....	116
Tablo 57: Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması	117
Tablo 58: Topkapı Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı	123
Tablo 59: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri	124
Tablo 60: Alt Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması	125
Tablo 61: Bahçelievler Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı	130
Tablo 62: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri	131
Tablo 63: Alt Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması	132

GRAFİK LİSTESİ

Sayfa

Grafik 1. Türkiye ve İstanbul'da Yıllık Toplam Konut Satış Adedi, 2013-2017...	23
Grafik 2. Zeytinburnu Bölgesinde Yıllık Konut Arzı.....	81
Grafik 3. Zeytinburnu Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi.....	82
Grafik 4. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arzı.....	90
Grafik 5. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi – Senaryo 1.....	93
Grafik 6. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi – Senaryo 2.....	95
Grafik 7. Bahçelievler Bölgesinde Yıllık Konut Arzı.....	100
Grafik 8. Bahçelievler Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi.....	101
Grafik 9. Zeytinburnu Bölgesinde Konut Arz Talep Dengesi, ünite adet.....	107
Grafik 10. Bahçelievler Bölgesinde Konut Arz Talep Dengesi, ünite adet.....	109
Grafik 11. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m ² , 2017.....	110
Grafik 12. Toplam Ünite Sayısının alt Bölgeler Bazında Dağılımı, Zeytinburnu Bölgesi*.....	111
Grafik 13. Zeytinburnu – Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Yüzde Dağılımı.....	112
Grafik 14. Topkapı Bölgesi – Alt Bölgelerdeki Toplam Stok Dağılımı.....	119
Grafik 15. Topkapı– Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Yüzde Dağılımı.....	120
Grafik 16. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m ² , 2017.....	121
Grafik 17. Bahçelievler – Alt Bölgelerdeki Toplam Stok Dağılımı.....	127
Grafik 18. Bahçelievler – Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Dağılımı....	128
Grafik 19. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m ² , 2017.....	129

KONUT PROJELERİNDE “ARZ-TALEP ANALİZ YÖNTEMİ (ATAY)” UYGULAMASI: İSTANBUL İLÇELERİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Günümüzde ve özellikle ülkemizde inşaat lokomotif sektör haline gelmiştir. Ayrıca en geçerli yatırım araçlarından biridir. Şimdiye kadar büyük bir ivme ile cazibesini koruyan sektör, arzın ve çeşitliliğin artmasıyla birlikte duraklama dönemine girmiştir. Bu da yapılacak yatırımların isabetli olması gerektiği ihtiyacını doğurmuştur. Büyük yatırımlar ve zaman harcanan projelerin başarılı olabilmesi gerçekçi ve yerinde yapılan analizlerle mümkündür.

Günümüz müteahhitlik anlayışında projelerin konumuna ve konseptine genellikle içgüdüsel olarak karar verilmektedir. Bunun sonucunda da başarısız projeler ortaya çıkmaktadır.

Özellikle konut projeleri için bölgedeki arz, talep edilen ürün çeşidi ve hedef kitlenin analiz edilmesi gerekmektedir. Projenin geliştirme sürecinde yapılacak olan arz-talep analizi büyük önem taşımaktadır.

Bu çalışmada istatistiki verilere ve pazar araştırmalarına dayanan bir arz-talep analizi yöntemi geliştirilmiş olup İstanbul’un 3 ayrı bölgesine uygulanmıştır. Bu yöntemin konut projelerinin karar aşamasında destek doküman olması amaçlanmıştır.

"SUPPLY-DEMAND ANALYSIS METHOD (SDAM)" APPLICATION IN RESIDENTIAL PROJECTS: CASE OF ISTANBUL BOROUGHES

SUMMARY

Nowadays, and especially in our country, construction has become a locomotive sector. It is also one of the most valid investment instruments. The sector, which has maintained its appeal up to now, has entered a period of stagnation with increasing supply and diversity. This necessitated the need for on-point investments to be made. It is possible with realistic analysis that projects that spend a lot of money and time can be successful.

In today's contracting concept, the position and concept of the projects are generally instinctively decided. As a result, unsuccessful projects are emerging.

Especially for housing projects, the supply in the region, the type of product demanded and the target market must be analyzed. Demand-supply analysis has great importance in the process of developing the project.

In this study, a supply-demand analysis method based on statistical data and market researches was developed and applied to 3 different regions of Istanbul. This method is intended to support the housing projects in the decision phase.

1. GİRİŞ

Konut finansman sisteminin yapılandırması ve izlenen politikalar genelde ülkelere göre farklılıklar göstermektedir. Bunun temel nedeni, ulusal özelliklerin ekonomik yapılar ve sermaye piyasaları üzerinde kuvvetle hissedilmesidir. Türkiye’de konut finansmanı ve uygulamalarının beklentileri karşılayabilecek sisteme yeterince dönüştürülemediği gözlenmektedir. Bu nedenle, konut sorununun çözümünde farklı tipteki konut sunum biçimleri ele alınmış, konut üretimi de dönemlere göre değişen, ülkenin özellikleri ile şekillenen bir içerikle gelişmiştir [1], [2], [3], [4].

Türkiye’de kentleşmenin gereksinim duyduğu barınma ve yerleşme problemlerini kişiler gecekondı ve yapılaşma şartlarına aykırı yapı inşa ederek kendileri sağlamaya çalışmışlardır. Son yıllarda, ekonomideki görece istikrar ve düşük faiz oranlarının bir sonucu olarak bankalarca kullandırılan ipotek kredileriyle beraber yeni bir süreç başlamıştır. Ancak, global ölçekte etkili olan finansal krizle beraber konut finansmanında ve bankalarca verilen ipotek kredisi sisteminde yeni tedbirler alınmaya yönelmiştir. İpotekli konut kredisi uygulamasında bankaların ve kredi kullananların temerrüde düşmemeleri için sistem sürekli izlenmekte ve gelişmeler yakından takip edilmektedir.

Türkiye’de, son yıllarda gayrimenkul geliştirme ve finansmanı alanında yeni çalışmalara ağırlık verilmekte ve genellikle ikincil verilerle inceleme yapılması ile yetinilmektedir. Fakat, bireysel ve kurumsal yatırımcıların gayrimenkul edinimi ile finans firmaları ilişkilerinin kurulması ve özellikle toplumun farklı kesimlerinin konut ve diğer gayrimenkul yatırımları için kredi alımı ve yatırımcıların ihtiyaçlarına uygun yeni ürün tipi geliştirme çalışmalarına altlık oluşturacak projeler mevcuttur. Hane halkı tarafından kimi zaman bir tüketim malı, kimi zaman da bir yatırım malı olarak görülen konut, genel çerçevesi ile insanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamaktadır. Konuta olan arz ve talep, ülkelerin ekonomik, sosyal, kültürel, coğrafi ve demografik gerçeklerine bağlı olarak zamanla değişme ve gelişme göstermektedir. Konut talebinin karşılanması, konut politikaları ve ekonomik şartlarla bağlantılıdır. Spekülatif beklentilerin olduğu zamanlarda, özellikle yüksek talep ve

hızlı fiyat artışlarının yaşandığı kentsel alanda yatırım amaçlı konut talebi ile daha sık karşılaşabilmektedir [5], [6], [7].

Tüketim, yatırım ve servet biriktirme gibi farklı amaç ve biçimlerde ortaya çıkabilen konut talebinin türüne göre arz ve talep unsurları da değişmektedir. Barınma ihtiyacı olan konut güvenliği ile; su, elektrik, kanalizasyon ve iletişim gibi altyapı hizmetleri sağlanmış, ısı, ışık ve havalandırması yeterli, insanın çalışma, sağlık, eğitim ve çevre gibi haklarını kullanmasına olanak tanıyan bir ortama sahip, geliri ne olursa olsun herkesçe erişilebilir olarak tanımlanmaktadır. Bu tercihlerde, hane halkı büyüklüğü kilit role sahiptir. Konut ünite tiplerinde çeşitlilik ve niteliklerindeki artış finansman sorununu beraberinde getirmekte ve bunun ana eksenini de “konut piyasası” oluşturmaktadır [2], [8].

Konut piyasasında fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla, kısa zamanda konuta olan talebin artması, konut fiyatlarını arttırıcı ve talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) başta olmak üzere, iç ve dış ekonomik ve siyasi gelişmeler karşısında kırılganlığı yüksek olan konut sektöründe arz ve talep dengesini bozacak gelişmeler, krizlere neden olabilmektedir. Ülkemizde faiz oranlarının yüksekliği, inşaat yapmanın nispeten yavaş bir üretim olayı olması, uygulamada meydana gelen zorluklar ve maliyet riski sebebiyle finansman zorlukları bu sektöre yatırımı kısıtlayan faktörlerdir. Buna rağmen, sürekli talep, üretimde düşük işgücü ve karlılık oranlarının yüksekliği, her çevreden yatırımcının bu sektöre girmesini teşvik etmektedir [9], [10].

Genellikle konut talebi demografik ve ekonomik faktörlerden direkt olarak etkilenmektedir. Konuta yönelik yatırımların ve talebin artmasında; makro-ekonomik değişkenlerde iyileşmenin önemli bir etkisi bulunmaktadır. Bu bağlamda, ekonomik şartların istikrarlı biçimde düşük faiz, uzun vade, daha eşitlikçi gelir dağılımı ve yüksek istihdam seviyesi gibi ana değişkenleri desteklemesi durumunda, konut piyasasıyla birlikte genel ekonomik faaliyet seviyesinde gelişmesi mümkündür. Yerli bazda konut talebi ve dolayısıyla konut sahipliği ile ilişkili olduğu belirlenen başlıca değişkenler; gelir, konut fiyatları, faiz oranı (enflasyon), finansal servet göstergesi, kentleşme oranı, nüfus artışı ve nüfus yapısındaki değişimdir. Yabancı bazda bakıldığında konut talebi üzerinde etkili olabilecek değişken setine özellikle kira getirisini de eklemek mümkündür. Ancak gayrimenkul projeleri oldukça yerel ölçekli yatırımlar olup; bulunduğu bölgenin kimliğinden direkt olarak etkilenmektedirler. Bu nedenle yatırımın karar aşmasında bölgenin dinamikleri dikkatle incelenmeli ve analiz

edilmelidir. Çünkü bölgenin doğru analiz edilmesi projenin konumuyla ilgili en büyük ip uçlarını vermektedir [8].

Konut projelerinin başarısı da diğer gayrimenkul projeleri gibi konumunun isabetli olmasıyla doğru orantılıdır. Bu nedenle konumun doğru belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Konumu belirlerken asıl parametre ise yapılacak projenin bölgede talep görüp görmeyeceğidir. Çünkü projeye talebin yüksek olması satış fiyatlarının da yükselmesine ve daha kısa sürede daha çok alanın satışına imkân vermektedir. Bu durum aynı zamanda projenin karlılığını artırmaktadır. Ancak yapılan projenin yeterince talep görmemesi, planlanan satış fiyatlarına ulaşamamak ve satış süresinin uzaması riskini doğurmaktadır. Bu riski minimize etmek amacıyla sağlıklı bir arz-talep analizi yapılması gerekmektedir.

1.1 Problemin Tanımı

Kentleri oluşturan temel elemanlardan biri de konutlardır. Bu konutlar insanları etkileyen her türlü değişimin yansıdığı yerler olarak hayatımızda yer almaktadırlar. Tarihsel sürece baktığımızda, barınma ihtiyacını gidermek amacıyla ortaya çıkarılan konut, yıllar içinde farklı anlamları ve görevleri de içermeye başlamıştır. Bu değişen anlamlar ve görevler, konut problemine de bakışı yıllar içerisinde değiştirmeye başlamıştır. Toplum içinde farklı kimliklerin olması, konuta dair beklentileri de çeşitlendirmektedir. Bu beklentileri gerçekleştirmeye çalışan konut piyasası, sürekli yeni konut sunum projelerini ortaya koymuştur. Her zevke göre çeşit çeşit üretilen konut projelerinin, gerçekte konut ihtiyacını ne kadar karşıladığı önemli bir sorudur.

Diğer bir soru, sürekli olan bu konut üretimine gerçekten ihtiyaç olup olmadığıdır. Ya da bu üretilen konut projelerinin asıl müşterileri kim olduğu sorusudur. Türkiye’de alt gelir grubuna yönelik konut arzının önemli bir sorun olduğu bilinmektedir. Halen, alt gelir grubunun konuta erişimi önemli bir problemdir ve bu yönde devlet politikaları yetersiz kalmaktadır. O zaman Türkiye’de konut piyasasını ve konut projelerini şekillendiren asıl konuta ihtiyaç duyan alt-orta gelir grubunun gereksinimleri değil, daha üst gelir gruplarının talebi ve istekleridir.

Türkiye’nin genç nüfusa sahip olması ve çalışabilir nüfusun ülke nüfusu içindeki oranının yüksek olması ve hane halkı büyüklüğünün küçülmesi konuta talebi artıran en önemli faktörlerdir. Türkiye’deki ortalama yaşın 31,4 ve nüfusun yarısına yakınının 30 yaşın altında olması konuta olan talebin ileriki yıllarda da devam edeceğini

desteklemektedir. Ortalama ömrün uzaması, evliliklerin ve buna ters olmakla birlikte boşanmaların da artması ile konuta olan talep artarak devam edecektir. Kişi başına gelirin yanında toplum kesimleri arasındaki gelir dağılımı da konut harcamaları ve konut yatırımı tercihlerini doğrudan etkilemektedir. Konuta olan yatırımların gerçekleştirilmesi gelir düzeyi ve ile ilişkili ve tasarrufun temel belirleyicisinin “gelir” olduğu dikkate alındığında, gelirlerinin düşüklüğü nedeni ile söz konusu gruptakilerin harcamalarını ipotekli konut kredisi kullanarak destekledikleri ve gelir düzeyleri ölçütünde konutlara erişebildikleri düşünülmektedir. Dolayısı ile, konut projelerinin alt ve orta gelir gruplarını kapsayacak şekilde düzenlenmesi önerilmektedir.

Konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüşlerin hane halkının konut satın alma talebini artırdığı belirlenmiştir. Konut, Türkiye’de hem enflasyona karşı korunmanın bir aracı hem de güvenli bir yatırım aracı olarak, fiyatlar konut talebini etkileyen unsurlardan birisidir. Gayrimenkul piyasasında fiyat ve değeri tanımlamak için sıkça kullanılan yatırımın geri dönüş süresinin, konutu bir yatırım aracı olarak gören yatırımcılar tarafından rasyonel karar verilebilmesi açısından ülke genelinde izlenmesinde yarar görülmektedir.

Türkiye’nin büyüme hızı ile inşaat sektörünün büyüme hızı ve finans sektörünün konutlara kredi kullandırması birbiri ile ilişkilidir. Türkiye’de, ekonomide ortaya çıkan dalgalanmalar diğer sektörlerle göre inşaat sektörü üzerinde daha etkili olmakta ve yatırımları etkilemektedir. Dolayısı ile, Türkiye’nin demografik yapısı, ekonomik büyüme, kentleşme, yeni yapılaşma ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile hukukileştirilen kaliteli bir teminat stoku ve hane halkını borçlanma yoluyla konut edinmeye teşvik bileşenleri bir araya geldiğinde, ipotekli konut kredilerinin menkulleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası araçlarının uygulama kabiliyetini ve konut sektörüne yatırım olanaklarını arttıracığı söylenebilir.

Gayrimenkul fiyatları ile genel ekonomi arasındaki bağlantıların incelenmesi kapsamlı bir geçmişi vardır. Bölgenin ekonomik ve sosyal dinamikleri incelenerek projenin konumunun uygunluğuna karar verilebilir. Böylelikle bölgenin ihtiyacı olan ve talep görecektür ürün tipi belirlenebilir. Yani bölgenin kimliğine göre ‘hedef kitle’ belirlenir. Ancak günümüzde İstanbul gibi metropol şehirlerinde belirli bir kimlik ve hedef kitleden bahsetmek mümkün değildir. Sosyo-ekonomik gruplar ilçe ve hatta mahalle bazında değişiklik göstermektedir. Bu nedenle daha derin ve ayrıntılı bir analiz yapılması gerekmektedir. Ancak günümüz Türkiye’sinde hala arz-talep analizlerinin belirli standardı bulunmamaktadır. Gelenekselleşmiş yöntemler ve ‘iç güdü’ ile

hareket edilmektedir. Akademik veriler, istatistikler ve bölgesel gelişim gerçeklerine dayanmayan projeler ise başarısız olmaya devam etmektedir [11].

Hedef kitle, verilmek istenen mesajın ulaşması beklenen topluluk veya gruptur. Gayrimenkul yatırımlarında hedef kitle, ortaya çıkan ürünün potansiyel alıcısıdır. Örneğin İstanbul Atatürk Havaalanı'na yakın bir proje planlanıyorsa pilotlar hedef kitle içerisinde yer almalıdır. Buradan hareketle (1+1) ve (2+1) gibi küçük ünite tipleri projede yer alabilir. Ayrıca pilotların gelir düzeyinin yüksek olmasından dolayı lüks düzeyde ürün tipi geliştirilerek karlılık da artırılabilir. Üniversitelerin yoğun olduğu bir bölgede ise hedef kitle bu kez öğrenciler olmaktadır. Bu nedenle ürün çeşitlendirmesinde ağırlıklı olarak stüdyo veya tek odalı daireler gibi küçük tip dairelere yer verilmesi doğru olacaktır. Aileler tarafından tercih edilen bölgede konut sitesi yapılmaya karar verildiyse diğer durumların aksine küçük tip ürünlerden kaçınılması gerekmektedir. Böylelikle aileler geniş alanda rahat edebilir ve projenin tercih edilirliliği artar. Bir yatırımcının parasını gayrimenkule yatırması, o gayrimenkulden ne miktarda ve ne kadar zamanda geri dönüş alacağına bağlıdır. Bunu ise doğru yatırımları analiz ederek ve riskini ölçerek anlamaya çalışır [12], [13].

Arz-talep analizlerinde bir diğer dikkat edilmesi gereken husus ise bölgede yeterince stok olup olmadığıdır. Diğer bir deyişle arzın ne durumda olduğunun saptanmasıdır. Hedef kitle ve ürün doğru tanımlanmış olabilir. Ancak bölgede benzer şekilde çok fazla proje bulunabilir. Rekabetin arttığı durumlarda ise satış fiyatı düşecektir. Böyle durumlarda projeyi farklılaştırma yoluna gidilmelidir. Projeye teras alanları, fitness salonları, hamam, sauna, havuz gibi donanımlar eklenebilir. Arz-talep analizinin sağlıklı uygulanabilmesi için çok yönlü bir bakış açısı gerekmektedir. Talep edilen ürünler kadar kesinlikle istenmeyen ürünlere de karar verilmelidir. Örneğin bazı bölgelerin sakinleri sitelerinde açık hava havuzu olmasını tercih etmemektedirler. Ya da ailelerin ağırlıkta olduğu bir sitede bekarların ve öğrencilerin rağbet edeceği daire tiplerine fazlaca yer verilmemesi gerekmektedir. Olası projenin yer alacağı bölgenin

- Mevcut nüfusu
- Nüfus büyüme hızı ve projeksiyonu
- Göç değerleri
- Turizm eğilimleri
- Bölgenin büyüme yönü
- Bölgeyi sosyo-ekonomik olarak etkileyen yatırımların analiz edilmesi

- Potansiyel ulaşım ağlarının bölge trendlerine etkisi
- Bölgedeki arzın ve mevcut projelerin özellikleri
- Satış performans analizleri

gibi kriterler çerçevesinde incelenmelidir. Belirli bir sistematığı ve algoritması olmayan bu analizlerin nasıl yapılacağı ise önemli araştırma konularıdır. Bu nedenle bu çalışma kapsamında konut projelerini başarılı olması için proje öncesi yapılması gereken arz-talep analizi detaylı olarak irdelenmektedir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanı temel amacı; ülkemizde yatırımcılar açısından daha isabetli konut yatırım kararlarının verilmesine altlık oluşturacak Arz-Talep Analiz Yöntemi (ATAY)'nin uygulanması ve uygulama aşamasında dikkate alınacak kriterlerin incelenmesidir. Bununla birlikte bu çalışmada farklı kimlik ve özellikteki pilot bölgeler seçilerek; uygulamadaki temel mantık ve davranış biçimleri gözlenmeye çalışılacaktır. Günümüzde müteahhitlik anlayışında bir projenin kararı çoğunlukla içgüdüsel olarak verildiği dikkate alınarak, sağlıklı analizler yapılmadan alınacak bu kararların da genellikle başarısız sonuçlar ortaya çıkaracağı varsayımından hareketle, ATAY ile istatistikler ve market araştırmalarına dayanan analizlerle başarısız sonuçların nasıl minimize edileceği de bu çalışma kapsamında amaçlanmaktadır.

1.3 Metodoloji

Bu çalışmada konut amaçlı bir gayrimenkul yatırım projesi için bölgedeki mevcut ve potansiyel arz-talep ve söz konusu projenin potansiyel talebi karşılama gücü irdelenmektedir. Bunun için öncelikle çalışmaya konut projesinin yer alacağı bölgeyi tanımak ve verileri analiz etmekle başlanacaktır. Bölgeye ait;

- Mevcut nüfus
- Gelecek yıllar için nüfus projeksiyonu
- Kadın-erkek dağılımı
- Gelir grubu dağılımı
- Sosyo-ekonomik grup dağılımları

- Yapılan yatırımlar (ulaşım, sağlık, eğitim vs.) ve etki analizleri
- Büyüme yönü
- Göç analizleri
- Mevcut imar planları ve uygulamalarının incelenmesi, yapılması tasarlanan çalışmanın başlangıcını oluşturmaktadır.

Bu veriler ve analizler çerçevesinde seçilecek pilot bölgede yer alan yerleşik halk veya ilgisi olabilecek hedef kitle belirlenecektir. Bölgedeki arzı belirlemek amacıyla;

- Mevcut konut projelerinin incelenmesi
- İnşaat aşamasında ve planlama aşamasında olan konut projelerinin araştırılması
- İmar planına göre konut yapılabilecek arazilerin belirlenmesi ve bu arazilere yapılabilecek inşaat alanı öngörüsü
- Her yıl yapı ruhsatı alınan bağımsız bölüm sayısının tespitiyle yıllık konut arzındaki değişimin gözlenmesi adımları izlenmektedir.

Arz analizinde, amaç, bölgede mevcut konut stokunu, oluşabilecek konut stokunu ve dolayısıyla da pazarda rekabet edilebilir ürün stokunu 5 ya da 10 senelik bir projeksiyonla ortaya çıkarmak ve taleple karşılandırmaktır. Arz analizinde önemli olan konu, gelecekte pazara sunulacak ürünlerin tespitidir. Burada büyük arazi sahipliği ve potansiyel alanların tespitine ilişkin imar durumu konusu önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında, belediye projeksiyonlarında öngörülen nüfus artışı ve yeni imar alanları gözetilerek hesaplamalar öngörülmektedir.

Yukarıdaki analizlerle bölge tanınmakta olup, genel eğilimler ve trendler hakkında bilgi sahibi olunmaktadır. Sonraki adımda ise planlanan konut projesinin tespit edilen eğilimler kapsamında göreceği talep hesaplanmaktadır. Talep analizi çalışması, konut talebinin yıllık seviyesini tespit etmeye yöneliktir. Bu çalışma genellikle söz konusu yerleşimin nüfus büyümesi ve yine o yerleşim içinde oluşacak yer değiştirmenin

(move-up) yıllık bazda hesaplanması sonucu bulunur ve yaklaşık yıllık konut talebi hakkında bilgi vermektedir. Bu analizle bölgede geliştirilecek benzer bir projeye duyulacak talebi ölçmek amaçlanmaktadır. Son aşamada ise arz-talep dengesi incelenmektedir. Talebin arz karşısında pozitif yönde kalması durumunda projenin verimli olacağı kanaatine varılır. Negatif yönde kalması durumunda ise talebi artıracak yöntemler tartışılır. Eğer uygun bir yöntem bulunmaz ise yatırım projesinin başarısız olacağı varsayılır.

1.4 Literatür Taraması

Literatürde, konut piyasası modellenirken çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Poterba (1984), konut piyasasının modellenmesi için bir varlık pazarı yaklaşımı benimser. Konut piyasası modeli, düzeltme sürecini yeni ve istikrarlı hale getiren bir şokun durağan duruma olan etkisini incelemektedir. Kullanıcı maliyetinde düşüş gibi bir şok, başlangıçta konut stoku sabit olduğundan, gerçek konut fiyatında bir artışa neden olur. Piyasa daha sonra konut stokundaki büyümeyle ve gerçek fiyatın yeni bir sabit duruma düşmesi ile ayarlanır. Konut sakinlerinin her zaman kentsel nüfusa eşit olduğu denge modelleri sağlayan kentsel mekânsal teori, konut piyasasını modellemenin başka bir yoludur. Bu modellerde, yeni inşaat veya konut akışı basitçe nüfus artışına eşit olduğu için inşaat akışlarıyla ilgili hiçbir tedarik teorisi yoktur [14].

Dipasquale ve Wheaton (1994), bu teoriyi, konut pazarının hızlı bir şekilde akışını anlatan konut piyasası hakkındaki varsayımlardan birini çürütmek için etkili bir şekilde kullanmaktadır. Bunu stok akış yaklaşımı kullanılarak sorgulanır ve konut piyasasının (alım-satım işlemlerinin) hızlı bir şekilde işlemediği ve konut piyasasının verimsizliği de gösterilir. Satışların yavaş ilerlemesi piyasa sorunundan kurtulmak için fiyat ayarlama mekanizmasını kullanıp; arz-talep denklemlerine eklenmektedir. Dipasquale ve Wheaton tüketicilerin gelecekteki konut fiyatlarına ilişkin beklentilerini inceleyerek iki farklı model geliştirmişlerdir. Dahası bu yöntemlerde stok analizini inşa edilen binalarla değil; arazi faktörünü baz alarak uygulamışlardır. Çünkü inşa edilecek binalar ancak arazi var oldukça mümkündür. Arz-talep analizlerinin gelecek projeksiyonlarını oluşturmak için arazi stokunu ve bu arazilere inşa edilebilecek inşaat alanının kestiriminin yapılması gerekmektedir [15].

Palmquist (1983) gibi bazı araştırmacılar, konutun farklılaşmış bir ürüne iyi bir örnek olduğunu düşünmektedir. Palmquist, hedonik talep teorisini kullanarak konut karakteristiği talebini tahmin eder. Yani talebin sayısından ziyade niteliğine odaklanır

Makalesinde, bir kentsel alan içerisinde piyasa segmentasyonu olmadığı; konut türleri ve yerleri arasında hareketlilik olduğu ve fiyat ayrımcılığına dair çok az kanıt bulunduğu varsayılmıştır. Ayrıca şehir içindeki ve şehirlerdeki tüketicilerin farklılıklarının ölçülebilir ve kontrol edilebilir olduğunu varsaymaktadır [16].

Reichert (1990), Palmquist'in (1983) aksine, bir ülke içindeki bölgeler arasındaki konut arzında veya talebinde büyük farklılıklar olduğunu düşünmektedir. Hatta araştırması, Amerika'nın bölgeye özel bir konut arz ve talebi fonksiyonu oluşturarak bazı makroekonomik değişkenlerin bölgesel konut fiyatları üzerindeki etkilerine dayanmaktadır [17], [16].

Topel ve Rosen (1988) mevcut varlık fiyatlarını mevcut marjinal üretim maliyetleri ile karşılaştırarak konut yatırım kararlarının ne ölçüde belirlendiğini inceler. Kısa vadeli ve uzun vadeli yatırım kaynakları aynıysa, mevcut varlık fiyatlarının konut yatırımları için yeterli istatistik olduğunu savunmaktadırlar. İnşaat faaliyeti seviyesindeki değişiklikler üretim maliyetini etkilerse, arz, kısa vadede uzun vadede daha az esneklik. Kısa vadeli ve uzun vadeli esneklik arasındaki bu farklılık, mevcut varlık fiyatlarının yetersiz olduğunu ve yatırım kararlarını vermek için inşaatçıların gelecek fiyatlarla ilgili beklentiler oluşturması gerektiğini göstermektedir [18].

Arz ve talep analizine odaklanmaktan başka, gelir ve fiyat arasındaki etkileşim yaygın şekilde aranmaktadır. Joshua Gallin (2006), 23 yıldır Amerika Birleşik Devletleri metropoliten alanlarını kullanarak ev fiyatları ile gelir arasında uzun süren bir ilişki olup olmadığını araştırmaktadır. Birçok konut pazarı gözlemcisi, konut fiyatlarının çok hızlı büyüdüğü ve şu anda kişi başına düşen gelirlere kıyasla çok yüksek olduğu konusunda endişelenmektedir. Gallin, fiyatlar ile gelir arasında uzun süredir bir ilişki bulunduğu fikrinde olup, gelir ile konut fiyatları daha iyi uyuşana kadar fiyatlar muhtemelen durgunlaşacak veya düşecektir diye itiraf etmektedir [19].

Türkiye'de konutla ilgili literatür, konut politikalarının verimsizliğine dayanmaktadır; Verilerin eksikliği nedeniyle sağlıklı analiz yapılamamaktadır. Ancak konut sektörünün önemi anlaşıldığından, çeşitli veri toplama artmakta ve daha fazla çalışma yapılmaktadır. Örneğin son çalışmaların biri Sari, Ewing ve Aydın (2007) tarafından yapılmıştır. Türkiye'de konut başlangıcı ve makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkiyi 1961'den 2000 yılına kadar araştırmışlardır. Konut piyasası faaliyeti ile fiyat, faiz oranı, çıktı, para stoku ve istihdam arasındaki ilişkileri incelemek için genelleştirilmiş varyans ayrıştırma yaklaşımını kullanmaktadırlar. Çalışmalarına göre

faiz oranlarına ve fiyatlara yönelik şoklar Türkiye'de konut faaliyeti üzerinde belirgin etkilere sahiptir [20].

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı sağlanması, değişken makroekonomik çevre ve teminatlı kredileri destekleyen yasal ve düzenleyici çerçeve eksikliği nedeniyle genellikle sorunludur. Erol ve Patel (2004), Türk hükümetinin kamu sektörü konut finansmanı için konut politikasını değerlendirir ve uygun ipotek türlerini borç verenin bakış açısıyla tartışır. Buna göre, ücret endeksli ödeme ipotekleri (WIPM), borç veren perspektifinden kalıcı yüksek enflasyon dönemlerinde arzu edilen ipotek araçları olarak tespit edilmiştir. Bu bulgunun arkasındaki neden, WIPM'nin reel faiz oranı riskini, ayarlanabilir faizli ipotek kredisi riskini ve sabit faizli ipotek varlık riskini ortadan kaldırmasıdır [21].

Türk emlak piyasası üzerine bir diğer araştırma raporu, konutun hem kiracılar için bir gelir düşüşü hem de toprak ağaları için bir gelir sağlayıcı olduğu fikrine dayanmaktadır. Dolayısıyla konutlar, haneler için tüm ekonomiyi etkileyebilecek bir miktar zenginlik etkisi taşımaktadır. Binay ve Salman (2008), Türk emlak piyasasında servet etkileri, karşılanabilirlik, finansal derinleşme ve kredi piyasa risklerinin boyutunu tartışmaktadırlar. Türkiye'de emlak fiyat balonunun olup olmadığını test etmek için fiyat-kira oranını kullanmaktadırlar. Sonuç olarak, birçoklarının inandığına ters düşen, Türkiye'de bir gayrimenkul balonunun varlığını destekleyen yeterli kanıt bulamamaktadırlar [22].

2. GENEL BİLGİLER

2.1 Temel Kavramlar

2.1.1 Konut

Korunma/barınma işlevi ile ele alındığında konut, insanın kendisi ve en yakınlarıyla içe çekilme gereksinimini karşıladığı, özel ve mahrem eylemlerini gerçekleştirdiği, doğal ve sosyal dış dünyadan kendisini soyutlayabildiği bir mekân olarak tanımlanabilir. Bu bakışla konutun insan yaşamında edindiği yerin önemi tartışılmaz bir konu haline gelmektedir. Ancak, konutun bu varoluşsal öneminin yanı sıra, sayısal olarak oluşturduğu ağırlık, bölgeleri en çok etkileyen yapı stoku olma özelliğini ve önemini de kazandırmaktadır.

2.1.2 Arz

Arz, belirli bir zaman periyodunda belirli bir fiyatla piyasada satılacak nesnelerin miktarı olarak tanımlanabilir. Mevcut arzın bir parçası olmak için gayrimenkuller, arzulanacak amaca uygun bir fiyat pazarında kolayca adapte edilebilir olmalıdır. Emlak piyasasındaki arzı etkileme eğilimi gösteren bazı faktörler, işgücü, inşaat maliyetleri ve devlet kontrolleri ve mali politikalarıdır.

2.1.3 Talep

Talep, tüketicilerin bir nesneyi belirli bir süre içinde belirli bir fiyattan satın almak için istekli oldukları ve alım güçlerinin yettiği miktar olarak tanımlanabilir.

Gayrimenkulde talep, satın alınan gayrimenkulün belirli bir amaçla kullanmaktan elde edilebilecek faydalara dayanmaktadır. Kira geliri için köşe parsel konumunda bir iş hanından ofis satın almak talebin motivasyonlarına bir örnektir.

2.1.4 Pazar Değeri

Pazar değeri, istekli alıcılar ve istekli satıcıların etki altında kalmadan, kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama ile ve her iki tarafında bilgili ve baskı altında kalmadan satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktar olarak tanımlanmaktadır. Normal alım-satım değeri olarak da tanımlanan bu değer her alım satımda oluşması da beklenmeyebilir. Oluşması için tarafların istekli, bağımsız ve taşınmazın değerine ait yeterli derecede bilgi sahibi olmaları gerekmektedir. Pazar değerinin oluşumu aşağıdaki hususların geçerli olması halinde kabul görmektedir.

- Alıcı ve satıcının makul hareket etmekte olduğu,
- Tarafların gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibi olduğu ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmekte oldukları,
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanındığı,
- Ödemenin nakit ve benzeri unsurlarla yapıldığı,
- Gayrimenkulün alım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanın, piyasa faizi oranları üzerinden gerçekleştirildiği.

2.2 Projelendirmede Arz-Talep İlişkileri

Konut sahipliğine yönelme bağlamında temel güdüleyiciler tüketim, yatırım ve servet biriktirme olmakla birlikte, konut talebi farklı amaç ve biçimlerde ortaya çıkabilmektedir. Schmitz ve Brett (2007) de yer verildiği üzere, konut talebinin türüne göre arz/talep unsurları değişmektedir. Konut talebi endüstriyel, ticari, sanayi ve tarımsal amaçlı taşınmaz talebinin dışındadır. Konut talebinin ekonomik, toplumsal, siyasal ve psikolojik boyutları vardır. Örneğin konut sahipliği servet birikiminin/kişisel başarının en önemli göstergelerinden biri olarak kabul edilirken (Serrano, 2006), feodal ilişkilerin etkinliğini koruyabildiği kırsal kesimde arazi sahipliği yerel egemenliğin başlıca kaynağı olmaktadır. İhtilafli bölgeler içinde kalan taşınmazlar üzerindeki sahiplik iddiaları aynı zamanda siyasi bir soruna da dönüşebilmektedir [23], [24].

Konut talebinin nitelikleri demografik özellikler (yaş, cinsiyet vb.), gelir, konutun nitelikleri, yeni hane halkı oluşumu, birincil/ikincil konut talebi, yatırım/ikamet amaçlı talep, satın alma/kiralık konut talebi vb. gibi çok çeşitli açılardan analiz edilebilir. Konut talebi ayrıca birincil konut/tatil konutu gibi alt sınıflarda da incelenebilmektedir. Sahiplik amaçlı konut talebini, ilk olarak gelir çerçevesinde analiz etmek mümkündür. Bu çerçevede, belli bir zamanda aktif olarak konut arayanlar; yeni oluşan hane halkları ile mevcut hane halklarının bir bölümünden oluşmaktadır. Kiralamak veya satın almak için konut talep eden ve bu isteği karşılayabilecek olanaklara sahip olan kesim efektif talebi temsil etmektedir. Öte yandan konut satın almayı veya kiralamayı istediği halde yeterli olanakları bulunmayan kişilerin talebi ise bastırılmış talep olarak ifade edilmektedir. Dolayısıyla konut gereksiniminin, ancak belli koşullarda etkin konut talebine dönüşmesi mümkündür. Bu bağlamda konut talebine daha geniş bir açıdan bakıldığında;

gelir/servet yeterliliğinin (dağılımının), konut fiyatlarının ve finansman koşullarının konutta fiyata erişebilirliği desteklemesi durumunda; konut gereksiniminin satın alma talebine doğru evrilmesi mümkündür. Konut alımının piyasa koşullarında kredi finansmanı ile yapılması durumunda, konut finansmanına yönelik talebin de konuta yönelik talep nedeniyle ortaya çıktığı söylenebilir [25], [26].

Konut talebinin kaynaklarının belirlenmesinde yerel piyasa dinamikleri en önemli etkidir. İnşa edilecek konut sayısı/konutların büyüklüğü, hangi konut türünün hızla satılabileceği/kiraya verilebileceği ve satış/kira fiyatları gibi unsurların tahmin edilmesinde tüketicilerin demografik özellikleri (nüfus artış hızı, hane halkının oluşumu, yaş ve aile özellikleri, gelir ve yaşam tarzı) önem taşımaktadır. Bununla birlikte, konuta yönelik yerel talebi tam olarak belirlemek güçtür. Konuta yönelik yerel talebin belirlenmesi sürecindeki veri yetersizliği sorununu aşmak için yerel emlakçıların bilgisine başvurulması düşünülebilir. Buna karşılık yazın, konut talebinin makro belirleyicilerini sosyo-ekonomik değişkenler çerçevesinde ortaya koymuştur. Bu çerçevede, genel ekonomideki gelişmeler konut talebi üzerinde belirleyici etki yapmaktadır. Örneğin, enflasyonun düşmesi, serbestleşme ve finansal inovasyon konut talebini artırmaktadır. Ayrıca, konut kredisi reel faiz oranları, yaşlı insanların konutlarının piyasa konusu olması, servet (miras dâhil) ve konut fiyatlarının düşük olması gibi unsurlar da konut talebini etkileyen unsurlar arasındadır [23], [25] [27], [28].

Talep analizinde incelenen başlıca veriler; nüfus, hane halkı ve bunların demografik özellikleri; gelir, fiyata erişilebilirlik ve satın alma gücü; istihdam, göç ve banliyö yapısı ve taşınmaz geliştirmenin niteliğine göre ortaya çıkan diğer etkenlerdir. Üçüncü olarak, sahipliğe bağlı olarak da şekillenen, konuttan yararlanma biçimleri konut piyasasındaki arz ve fiyatın yanı sıra, talep üzerinde de etkili olmaktadır. Konuttan sahiplik ve kiracılık yoluyla yararlanılması mümkündür. Bu kapsamda konut sahipliği; ikametın sahip olunan konutta olmasını ifade eden eşleştirilmiş konut sahipliği (matched household) ve sahip olunan konutun kiraya verilerek başka bir konutta ikamet edilmesini ifade eden eşleştirilmemiş konut sahipliği (unmatched household) biçimlerinde ortaya çıkabilmektedir.

Söz konusu ayrımda yer alan konut sahipliğinin eşleştirilmemiş olması bir uyumsuzluğa işaret etmektedir. Bu bağlamda dikkati çeken ilk uyumsuzluk kategorisi, yeni bir konutta oturulduğu halde sahip olunan diğer konutun satılmaması olarak tanımlanan, satmama uyumsuzluğudur (non-selling mismatch). Satmama

uyumsuzluğunun piyasa koşullarına bağlı olması durumunda, geçici olduğu ve sistematik olmadığı düşünülür. İkinci uyumsuzluk kategorisi ise, taşınmama uyumsuzluğu (non-moving mismatch) olarak tanımlanan, yeni konut alınmasına karşın kiralık konutta ikamet edilmeye devam edilmesidir. Konut sahipliğinin kiracılık ve sahiplik arasında bilinçli olarak ayrılması durumunda ise sistematik nitelik gösteren bir uyumsuzluk sorunundan söz edilmektedir [23].

2.3 Konut Projelerinde Karar Etmenleri

Konut talebindeki/yatırımındaki değişimin neden ve sonuçlarının açıklanması, konutun riskli bir yatırım aracı olduğunun belirlenmesi sonrasında daha da önem kazanmaktadır. Bu kapsamda, konut (ve diğer gayrimenkullere) yönelik yatırımlardaki artışın altında yatan diğer önemli bir neden de yatırım aracı çeşitliliğinin kısıtlı olmasıdır. Ülkemizde de geleneksel olarak konut ve taşınmaza yönelik yatırımların hane halkı için öncelikli olduğu görülmektedir. Hızlı enflasyonun ve sermaye piyasasının etkin olmamasının birikim sahibi orta sınıfları, birikimlerin korunması veya spekülasyon değer artışlarından pay alınması amacı ile, konut sahipliğine yönlendirdiğini belirtmektedir. Bu bağlamda, ülkemiz hane halkının tasarruf/yatırım alışkanlıklarında gayrimenkul piyasası bağlamında konutun ve kıymetli madenler sektöründe altının ön plana çıkması dikkat çekicidir.

Konut piyasası yerel nitelik göstermekle birlikte, benzer özellikleri taşıdığı düşünülen konut piyasalarının ortak bir sınıflandırma çerçevesinde analiz edilmesi mümkündür. Bu kapsamda konut finansmanında bazı genelleştirici modellerden söz edilebilir. Örneğin İspanya, İtalya ve Yunanistan gibi ülkeleri kapsayan “Güney Avrupa Modeli” ndeki konut finansmanı piyasalarının başlıca özellikleri; yüksek orandaki konut sahiplik oranı, düşük işlem seviyeleri ve ipotekli konut kredilerine ilişkin görece zayıf koşullar olarak belirlenebilir. Genellikle İskandinav ülkelerinde ve İngilizce konuşulan ülkelerde görülen model ise “Konut Sahipliği Modeli” olarak adlandırılmaktadır. Liberal/sofistike finansal piyasalar tarafından desteklenen ve konut sahiplik oranlarının %60-%70 oranında olduğu söz konusu modelde; işlemlerin yüksek ve kredi olanaklarının da fazla olduğu görülmektedir. Ülkemiz konut piyasası %61 konut sahiplik oranı ile sahiplik piyasası özelliği göstermektedir. Ancak ülkemiz konut piyasasındaki yüksek işlem seviyesinin konut kredisine erişim güçlüğüne rağmen

gerçekleştirilmesi nedeniyle; Türkiye her iki modelin de dışında kalmakta ve kendine özgü özellikler göstermektedir [5], [8], [30].

Konut sahipliğinde finansman dışında etmenler de bulunmaktadır. Kişilerin kendilerine benzer veya üyesi olmak istedikleri sosyo-ekonomik gruplara yakın olma isteği, ulaşım ve ana arterlere yakınlık, belli bir kalibrede hizmet alma isteği (okul, hastane, çeşitli kamu hizmetleri vs.) bu etmenler arasında sayılabilir. Ayrıca hane halk sayısı da konut tipinin seçimi ve değişiminde rol oynayan faktörlerdendir. Göçler ise konut talebini analiz ederken atlanmaması gereken bir gerçektir.

2.4 Konut Satışlarını Etkileyen Temel Faktörler

Konut bireylerin barınma ihtiyaçlarını gidermek için üretilen ve sunulan bir üründür. Birey konuta ister sahip olsun ister kullanım hakkından faydalansın her bireyin içinde yaşamak isteyeceği bir konut talebi bulunmaktadır. Konut talebi, ailelerin belli bir konutun fiyatını ve kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücüne sahip olmalarını anlatan bir kavramdır. Konut talebi tıpkı diğer mal ve hizmetlerin taleplerinde olduğu gibi bireylerin gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatından etkilenmektedir. Makro ekonomik açıdan ele alındığında konut talebini anlayabilmek için konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları ve örgütlü konut piyasası ve hatta konut politikaları gibi birçok faktör de göz önüne alınmalıdır.

Bir bireyin veya hane halkının konut talebi, konut fiyatları, tamamlayıcı ve ikame malının fiyatları, gelir, beklentiler, zevk ve tercihler açısından ele alınabilir. Makro ekonomik açıdan, konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları ve örgütlü konut piyasası gibi birçok faktörün etkileri ortaya çıkmaktadır. Konut talebi, gerekli konut sayısı ve konut birimi başına harcanabilecek para miktarına bağlı olarak analiz edilebilir. Gerekli konut sayısı nüfusa bağlı olmakla birlikte, sosyal, psikolojik ve ekonomik faktörlerin de etkisi altındadır. Konutun büyüklüğü, kalitesi, özellikleri, hane halkı geliri ve çeşitli finansman olanakları ise, konut için harcanabilecek para miktarını belirlemektedir. Hane halklarının ödeme güçleriyle orantılı olarak konut talebi farklılaşabilir. Az üyeli hane halkının konut talebi, aynı gelire sahip çok üyeli hane halkına göre daha fazladır. Çünkü az nüfuslu hane halkının konut için kişi başına ödeyebilecekleri para miktarı, çok nüfuslu hane halkına göre daha fazladır. Oysa

kalabalık ailelerin konut gereksinimleri, konutun kullanılabilir alanının küçülmesi nedeniyle daha fazladır.

Konut talebinin belirlenmesinde hane halkının davranışları da önemlidir. Bu nedenle, tüketim veya yatırım amaçlı konut talebi farklı değişkenlerle ölçülmektedir. Tipik bir hane halkının tüketim amaçlı konut talebi şunlardan etkilenir:

- Hane halkı geliri
- Konutun birim fiyatı
- Kiralık konut birim fiyatı
- Konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatı
- Hane halkının konut stoku talebi

Yatırım amaçlı konut talebi ise şunlardan etkilenir:

- Sahip olunan konutun getiri oranı
- Diğer yatırımların ortalama getiri oranı
- Hane halkı serveti

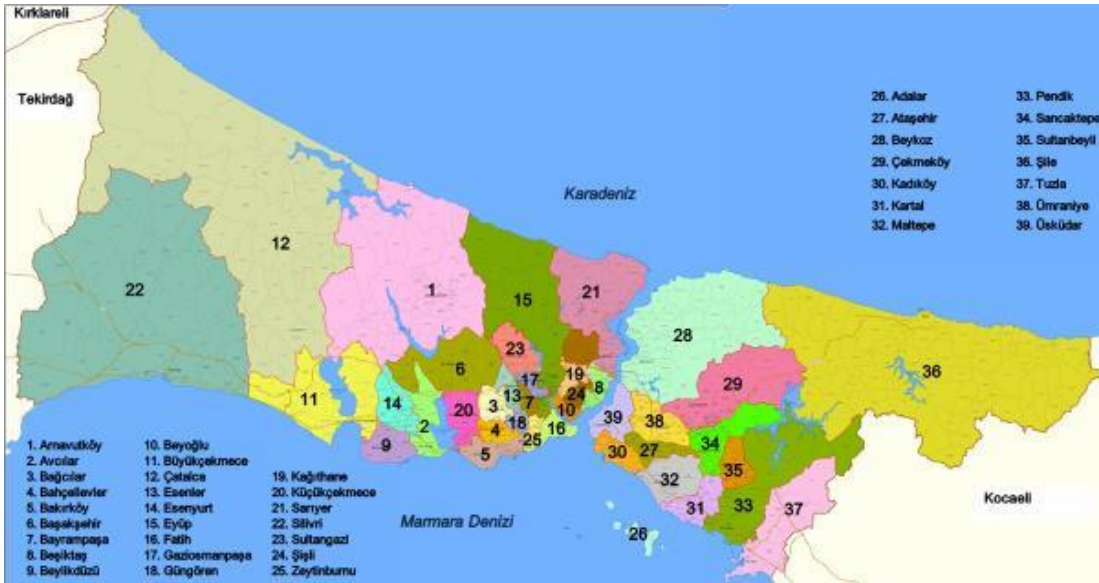
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR

3.1. Uygulama Bölgelerinin Seçimi

ATAY yöntemi uygulanırken seçilen bölgelerin farklı özellikler ve davranış şekilleri göstermesine dikkat edilmiştir. Böylece yöntemin farklı nitelikteki bölgelere uygulanabilirliği test edilebilecektir. Örneğin arz-talep oranının dengede olduğu düşünülen Bahçelievler ile irili ufaklı sanayi geliştirmelerinin ticaret ve konut alanlarına dönüştüğü Topkapı ele alınan bölgeler arasındadır.

3.1.1 İstanbul İçin Bölgesel Bilgiler

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomik hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Asya ve Avrupa kıtalarının birleşme noktasında olan il toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye'nin nüfusu ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, 2017 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 15.029.231 kişidir.



Tablo 1: Yıllar İtibariyle İstanbul Nüfusu, [31]

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Büyüme Oranı
1985	5,842,985	%4.17
1990	7,309,190	%4.47
2000	10,018,735	%3.70
2010	13,255,685	%3.23
2011	13,624,240	%2.78
2012	13,854,740	%1.69
2013	14,160,467	%2.21
2014	14,377,018	%1.53
2015	14,657,434	%1.95
2016	14,804,116	%1.00
2017	15,029,231	%1.52

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İstanbul'un ülke nüfusu içinde aldığı pay sürekli artmaktadır. Göç bu artışa neden olan en önemli faktördür. Barındırdığı sosyal ve ekonomik şartlar paralelinde net göç hızı yüksek olan İstanbul, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUIK) verilerine göre, Türkiye'nin en çok göç alan ilidir.

Tablo 2: İstanbul İçin Nüfus Projeksiyonları

Yıllar	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı - Nüfus Projeksiyonu
2010	13,100,000
2015	14,600,000
2025	17,400,000
2045	20,370,000

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Yukarıda yer alan tabloda da belirtildiği üzere, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı, 1/100,000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentin 2015 yılı nüfusu 14,600,000 kişi olarak öngörülmüş ve hesaplanan toplam nüfus sayısına ulaşılmıştır. 2020 yılı için öngörülen nüfus 17,400,000 kişidir. İstanbul Boğazı kenti ikiye (Avrupa Yakası, Anadolu Yakası) bölmektedir. İstanbul'da nüfusun Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı ve İstanbul nüfusunun yaklaşık %65'inin Avrupa yakasında ikamet etmektedir. Avrupa Yakası'nda Büyükçekmece, Beylikdüzü ve Esenyurt, Anadolu Yakası'nda, Sultanbeyli, Ümraniye, Pendik, Tuzla ve Kartal nüfus artış oranının yüksek olduğu yerleşmelerdir. Çalışma kapsamında incelenecek olan Zeytinburnu, Topkapı ve Bahçelievler bölgelerindeki gelişmelerle birlikte yakın çevredeki nüfus dağılımları incelenmiştir. Avrupa Yakası'nda yer alan ilçeler ve ilçelerin İstanbul İli toplam nüfusu içindeki payları ve 2016 – 2017 yılları arasındaki nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: İstanbul Avrupa Yakası İlçe Nüfus Bilgileri, [31]

İstanbul	2016	2017	Avrupa Yakası Toplam Nüfusu İçindeki Payı (%)	İstanbul Toplam Nüfusu İçindeki Payı (%)	2016 - 2017 Yılları Arasındaki Değişim (%)
Bahçelievler	598.097	598.454	6,15%	3,98%	0,06%
Bakırköy	222.437	222.370	2,29%	1,48%	-0,03%
Esenler	457.231	454.569	4,67%	3,02%	-0,59%
Güngören	298.509	296.967	3,05%	1,98%	-0,52%
Zeytinburnu	287.897	287.278	2,95%	1,91%	-0,22%

Avrupa Yakası'nda yer alan ilçelerde Avrupa Yakası toplam nüfusu içindeki payları incelendiğinde, Bağcılar, Esenyurt, Küçükçekmece ilçelerinin ardından en yüksek paya sahip olan ilçe %6,15'lik pay ile Bahçelievler'dir. Çalışma kapsamında incelenen diğer ilçelerin (Bakırköy, Zeytinburnu ve Güngören) payları ise %2-3 seviyesindedir.

Nüfusun Sosyo-Ekonomik-Statü (SES) yapısında son 10 yıldır önemli değişiklikler gözükmemekte ve bu eğilimin önümüzdeki dönemlerde devam edeceği öngörülmektedir. Kentli hane yapısında ortaya çıkan değişimlere bağlı olarak da kentli hane halkının ses grubu yükselmektedir. 2006 yılında gerçekleştirilen araştırma sonuçlarına göre, kentlerde A, B ve C1 SES grubunun toplam hane halkı sayısı içindeki payı %29 iken 2012 yılında bu pay %39'a yükselmiştir.

Tablo 4: Türkiye Ses Grupları Dağılımı, %, 2006, 2012, [31]

2006	A	B	C1	C2	D	E	Toplam
Kent	1	9	19	32	29	11	100
Kır	0	2	9	31	40	17	100
2012	A	B	C1	C2	D	E	Toplam
Kent	5	10	24	31	22	8	100
Kır	1	2	11	22	52	12	100
2006-2012 Değişim	A	B	C1	C2	D	E	
Kent	4	1	5	-1	-7	-3	
Kır	1	0	2	-9	12	-5	

Kaynak: Türkiye Araştırmacılar Derneği

Türkiye Araştırmacılar Derneği tarafından, İstanbul'un da dahil olduğu 26 ilde gerçekleştirilen araştırma ile SES gruplaması yapılmıştır. Toplam 5,000 hanede gerçekleştirilen araştırmanın Türkiye genelini yansıttığı öngörülmüştür. İstanbul'a toplam 5,000 hane içinde 920 hane ile yer verilmiştir. Çalışmanın kent bazındaki sonuçlarının İstanbul profili önemli ölçüde yansıttığı düşünülmektedir. 2012 yılındaki çalışma, SES Grupları için yapılan en son çalışmadır. Aşağıda Türkiye Araştırmacılar Derneği'nin SES grupları ile ilgili kabul ve tanımları yer almaktadır. Konu projenin hedef kitlesi A, B ve C1 SES grubu olarak tanımlanmaktadır. Üstte yer alan veriler

doğrultusunda, İstanbul'da bu SES grubuna mensup hane sayısı 2 milyon olarak hesaplanmaktadır.

A Ses Grubu

- % Hemen hepsi üniversite mezunu, %30 dolayında lisansüstü...
- Yarıya yakın kısmı ücretli çalışan nitelikli uzman (Avukat, Doktor, Mühendis vb).
- % 10'a yakın 20'den fazla çalışanı olan beyaz yakalı;
- ¼'ü irili ufaklı İşyeri sahibi (bunların yarıya yakınının yanında çalışanı yok)
- Eşi olanların asıl gelir getirenlerin (AGG'lerin) %40'a yakınının eşi çalışıyor.
- Hanelerin %20'si para biriktiriyor.
- %30'u tatilini tatil köyü/otele giderek değerlendiriyor.
- Hanelerin yarısına yakınında kitaplık/kütüphane var.

B Ses Grubu

- Üniversite /lisansüstü oranı %60'larda... %35 civarında 2 yıllık veya Lise mezunu.
- % 60'ı memur, teknik personel, uzman (yönetici olmayan)
- %15'i irili ufaklı İşyeri sahibi (bunların çoğunun yanında 1-5 arası çalışanı var)
- Eşi olanların AGG'lerin %30'unun eşi çalışıyor.
- Hanelerin %13'ü para biriktiriyor.
- %20'si tatilini tatil köyü/otele giderek değerlendiriyor.

C1 Ses Grubu

- %60'ı Lise mezunu (bunun içinde %20 Meslek Lisesi); %10'u Yüksekokul ve üstü.
- %40'ı esnaf, dükkân sahibi; %30'u kalifiye işçi (Lise eğitilmiş)
- %15'e yakın memur, teknik eleman.
- %15'e yakını emekli
- Eşi olanların AGG'lerin %13'ünün eşi çalışıyor.
- Hanelerin %5'i para biriktiriyor.
- %20'si tatilini tatil köyü/otele giderek, %40'a yakını yakınlarını ziyaret ederek değerlendiriyor.
- Hanelerin %20'ye yakınında kitaplık/kütüphane var.

Ekonomi:

Tablo 5: İstanbul ve Türkiye’deki İstihdamın Sektörel Dağılımı, 2013

Sektör	İstanbul		Türkiye	
	Kişi (Bin)	%	Kişi (Bin)	%
Tarım	27	%0.6	6,015	%23.6
Sanayi	1,635	%35.1	6,737	%26.4
Hizmet	2,997	%64.3	12,771	%50.0
TOPLAM	4,658	%100	25,524	%100

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

- Dünya kentleri içerisindeki sıralamaya bakıldığında İstanbul 133 milyar dolarlık GSYİH ile 34. kent konumundadır.
- İstanbul’un ülke GSMH’na katkısı %27’dir.
- 2014 yılı verilerine göre İstanbul’un ihracat toplamı ülke genelinin %52’sini (82,085,717,000 ABD\$) , ithalat toplamı ise %56’sını (136,005,263,000 ABD\$) oluşturmaktadır.
- İstanbul’da kişi başı düşen gelir 2015 yılı verilerine göre 19,000 ABD\$’dır.

3.1.2 İstanbul Konut Pazarına Genel Bakış

Konut stokunun yaklaşık %60’ı düzensiz/gecekondu yapılaşmalarından oluşan İstanbul’da planlı gelişmiş nitelikli konut arzı oldukça düşüktür.



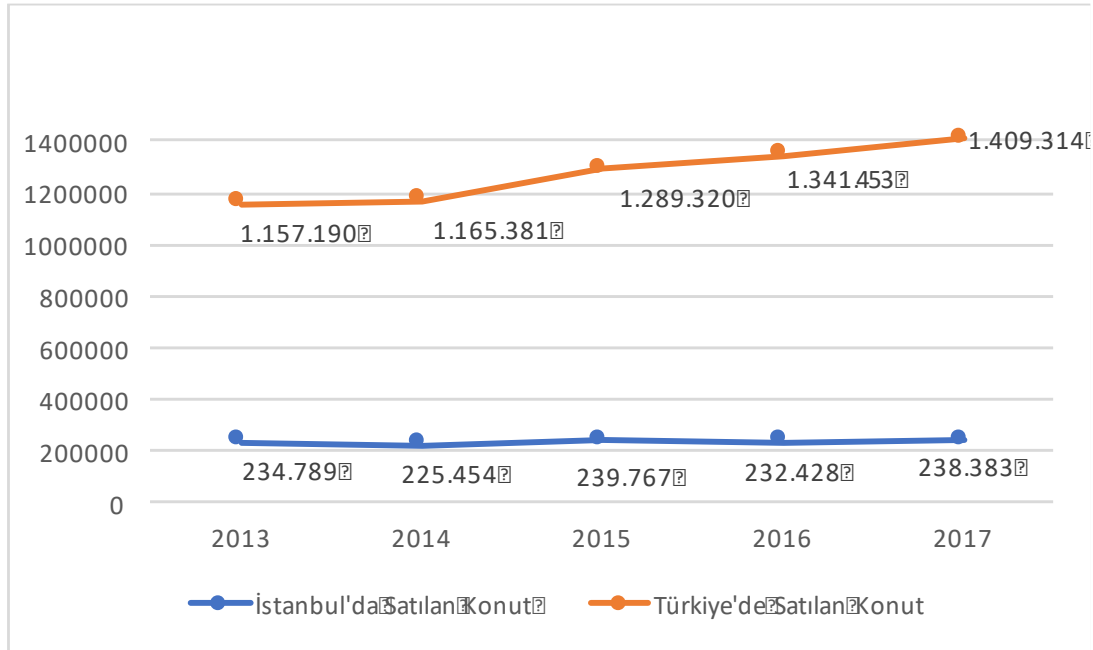
Pazardaki bu açığı gören yatırımcılar son 15-20 yıllık dönemde konut yatırımlarına yönelmiş, bu dönemde kentin birçok noktasında yeni konut projeleri üretilmiştir. Yeni konut projeleri pazarda eksikliği hissedilen sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin sunulduğu site konsepti ile geliştirilmiştir.

Yeni konut projelerindeki ürün-fiyat ilişkisi bölgelere göre farklılık göstermektedir. Genel olarak şehir merkezinden uzaklaştıkça fiyatlar düşmektedir. Kentte yeni alt merkezler oluşmuş olmakla birlikte şehir merkezinin halen çok güçlü olması bu kademelenmeye neden olan en önemli unsurdur. Çalışma hayatında, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli'yi kapsayan merkez önemini korumakta, konut ve ticari yatırım talebi bu bölgede yükselmektedir.

Arz ve Talep

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre 2017 yılında Türkiye'de toplam 1.409.314 adet konut satılırken, aynı dönemde İstanbul'da satılan konut sayısı 238.383 adet olarak gerçekleşmiştir (Bu rakam Türkiye'deki konut satışının %17'sini temsil etmektedir).

Grafik 1. Türkiye ve İstanbul'da Yıllık Toplam Konut Satış Adedi, 2013-2017



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İstanbul'da satılan konut adedi 2015'de 239.767 iken 2016 yılında 232.428 adet, 2017 yılında ise 238.383 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında satışlarda 2016 yılına

göre %2,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu rakamlara pazardaki ikinci el ürünler ve yeni satışa giren projelerdeki ürünler dahildir. Satışların büyük çoğunluğunun halen ikinci el konut stoğu üzerinden gerçekleştiği bilinmektedir. Türkiye genelinde ipotekli ve ipotek haricinde satılan toplam konut birim satışları incelendiğinde, 2017 ile 2017 arasındaki satışların dengeli seyrettiği görülmektedir. 2012 yılından itibaren artan nitelikli konut projelerinin artmasının da etkisiyle konut satışlarında artış gözlenmektedir.

Kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen afet yasası kapsamında İstanbul'da çok sayıda konut projesi geliştirilmesi beklenmektedir. Başta İstanbul olmak üzere büyükşehirlerde rekabetin artması, arsa teminin güçleşmesi fiyatların artmasına ve yeni arz girişinin yavaşlamasına neden olmaktadır. Bu yasa ile arsa temin etmenin yolu açılmaktadır.

Konut ihtiyacını belirleyen temel unsur “hane halkı sayısındaki artış” ile “konut yenileme” ihtiyacıdır. Bununla birlikte İstanbul için iki önemli unsurdan biri deprem riski ile mevcut konut stokunun kalite ve standartlarının arttırılması ve ruhsatlı konut stokuna ulaşılmasıdır. Talebi oluşturan ihtiyaç üç grupta toplanmaktadır:

- Gerçek konut ihtiyacı
- Refah seviyesinin yükselmesi dolayısıyla ortaya çıkan lüks ihtiyaçları karşılayacak konut ihtiyacı
- Yatırım amaçlı konut alımı

Yukarıdaki üç nedene bağlı olarak ortaya çıkan yeni bir konut alma ihtiyacında, tercihler arasında konut siteleri önemli bir payı almaktadır. Sitelerin tercih edilmesinde, kaybolan mahalle olgusunun yeniden yaşatılması, sosyal grupların kendini tanımlama ihtiyacı, organize konut gelişiminin temsil ettiği kalite, dış mekân kullanımına verilen önem ve kentsel alanda güvenliği tehdit eden unsurlardan korunmak amaçlı önceliklerin değişmesi etkin olmaktadır. Mevcut konut stokunun yaklaşık %60'ı düzensiz/gecekondu yapılaşmalarından oluşan kentte planlı gelişmiş nitelikli konut ihtiyacı yüksektir.

Ürün ve Fiyat

Şehir Merkezi

Şehir merkezinde geliştirilebilir arsa kıtlığı, yüksek arsa değerleri ve imar izinleri yüksek katlı yapılaşmayı teşvik etmektedir. Geliştiriciler yatırım verimliliği elde

edebilmek için birim arsa alanına karşılık gelen yapılaşma hakkını yükseltmekte, yüksek katlı yapılara yönelmektedir. Yeni projeler yoğunlukla yüksek katlı, teknoloji yapıları olan “rezidans” konsepti ile geliştirilmektedir. Rezidans projeleri Anadolu Yakası’na kıyasla daha yüksek arsa değerine sahip olan Avrupa Yakası’nda yoğunlaşmaktadır. Projelerin büyük çoğunluğu kentin merkezi iş alanı olan Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yer almaktadır.

Şehir merkezinde konut satış fiyatları arsa fiyatları ile paralel bir gelişme göstermektedir. Son dönemlerde artan kıtlık koşulları arsa değerlerinin ve paralelinde konut satış fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Bu durum nedeni ile orta gelir grubunun şehir merkezinde konut satın alma imkanı azalmaya başlamıştır. Merkezdeki konut satış fiyatları üst gelir grubunun satın alma gücü seviyesindedir.

Mevcut durumda şehir merkezinde, yeni geliştirilen yapılardaki konut satış fiyatları 3,500-15,000 ABD\$/m² aralığında değişmektedir. Rezidans konsepti ile geliştirilen projelerde fiyatlar 4,500-15,000 ABD\$/m² seviyesindedir.

Merkez Kıyısı

Kent merkezinde geliştirilebilir arsa kıtlığının artması nedeni ile merkez kıyısındaki yerleşmelerin önemi artmaya başlamıştır. Merkezdeki fiyatları karşılayamayan orta gelir grubu merkez kıyısındaki projelere yönelmiştir. Yatırımcılar bu talebi görerek merkez kıyısında proje üretme arayışına girmiştir.

Avrupa Yakası’nda şehir merkezi ile merkez etekleri arasındaki bölge Kağıthane, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Zeytinburnu, Esenler ilçelerini kapsamaktadır. Bölgede potansiyel rekabet büyüklüğü yüksektir. Kağıthane, Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Basın Ekspres Yolu güzergahı, Topkapı-Maltepe bölgesi ve E-5 güzergahında MİA imarı verilen eski sanayi yerleşmelerinde yüksek arsa stoku bulunmaktadır. Bu bölgelerde MİA lejantı altında konut/rezidans geliştirilmesine de izin verilmektedir.

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Zeytinburnu’nda mevcut yapıların yıkılıp yeni konut projelerinin geliştirilmesi planlanmakta, birçok yeni konut projesinin bu kapsamda pazara girmesi beklenmektedir. Turizm bölgesi ilan edilen Zeytinburnu sahil bandından beklenen yeni konut stoku da yüksektir. Bu bölgedeki, çoğunluğu el değiştirmiş olan eski sanayi arsalarında planlama aşamasında olan çok sayıda karma

kullanımlı proje bulunmaktadır. Planlanan projelerin tamamına yakınında konut bileşeni de bulunmaktadır.

Merkez kıyısında geliştirilen yeni konut projeleri çoğunlukla orta gelir grubu bir kısmı da üst gelir grubuna yöneliktir. Projenin kimliği bulunduğu bölgeye bağlı olmaktadır. Marmara denizi kıyısında, Zeytinburnu-Bakırköy aksında üst gelir grubu hedeflenirken, E-5'in kuzeyinde, Bağcılar, Esenler, Bayrampaşa ilçelerinde orta gelir grubu hedeflenmektedir.

Merkez kıyısında daire satış fiyatları 2,000-6,000 ABD\$/m² aralığında değişmektedir.

Kent Etekleri

İstanbul'da yeni konut yatırımlarının büyük çoğunluğu merkez eteklerindeki yerleşmelerde yer almaktadır. Avrupa Yakası'nda Küçükçekmece, Büyükçekmece, Bahçeşehir, Halkalı, Mimarsinan, Beylikdüzü, Başakşehir bölgeleri, Anadolu Yakası'nda Ümraniye, Maltepe, Kartal ve Pendik ilçeleri yeni konut gelişme bölgelerdir. Şehir merkezindeki arsa kıtlığına karşın bu bölgelerde geliştirilebilir arsa stokunun bulunması yatırımları teşvik eden en önemli nedendir. Arsa fiyatları merkezin 1/3'ü seviyesindedir. Projelerde çoğunlukla apartman tarzı yapılar üretilmekte ve orta gelir grubu hedeflenmektedir. Bu bölgede genel olarak 3 tip üründen bahsetmek mümkündür.

- Üst gelir grubunu hedefleyen siteler - müstakil ev projeleri
- Orta gelir grubunu hedefleyen siteler - apartman projeleri
- Orta ve alt gelir grubunu hedefleyen toplu konut projeleri - apartman projeleri

İstanbul'da müstakil ev arzı sunan yerleşmeler çoğunlukla merkez eteklerinde yer almaktadır. Avrupa Yakası'nda Kemerburgaz, Zekeriyaköy, Uskumruköy, Büyükçekmece Göl havzası, Anadolu Yakası'nda Ömerli, Akfırat-Tepeören ve Çekmeköy'de orta ev üst gelir grubun hedefleyen villa projeleri bulunmaktadır. Bahçeşehir dışında, TEM otoyolunun kuzeyinde yer alan Başakşehir, Halkalı, Beylikdüzü gibi toplu konut alanları çoğunlukla orta altı ve alt gelir grubunu hedeflemektedir. İstanbul'un ilk toplu konut projelerinden olan Bahçeşehir, genel olarak orta gelir grubunun yerleşme alanı olmakla birlikte üst gelir grubunu da çekmeyi başarmış bir projedir. Merkez eteklerindeki projelerde daire satış fiyatları 1,000-3,000 ABD\$/m² aralığında değişmektedir.

Satış Hızını ve Satış Fiyatını Etkileyen Temel Faktörler

Projenin satış hızı; konumu, ürün tipi ve fiyat ilişkisinin pazar ihtiyaçları çerçevesinde doğru bir şekilde çözülmüş olması ile ilişkilidir. Pazar ürün-fiyat ilişkisi konusunda çok hassastır. Projenin, hedef kitlenin ihtiyaçları ve satın alma gücü ile çakıştırılması, satış başarısını doğrudan etkilemektedir. Yapılan çalışmalarda konut satın alma kararındaki temel faktörler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Konutun fiyatı
- Ödeme şekli
- Mimari özellikleri, inşaat firması, işyerine olan mesafedir.

Pazarın toplam fiyat hassasiyeti yüksektir. Konut alımlarında dikkate alınan ve kararı etkileyen satış fiyatı “birim fiyat” değil, “toplam fiyattır”. Konut büyüklükleri ve onunla doğru orantılı olan konut fiyatları satış performansında belirleyicidir. Konut büyüklüklerinin optimumda tutulması, ihtiyaç çerçevesinde belirlenmesi satış hızında olumlu etki yaratmaktadır. Müşteriler, gerekli olan kullanım alanının üstünde oluşturulan büyük mekanların maliyetlerini ödemek taraftarı değildir. Projelerde, öncelikle küçük metrajlı apartman daireleri satılmaktadır.

Satış hızında, ürün ve fiyatın yanı sıra zamanlama da büyük önem taşımaktadır. Konut pazarı makro ekonomik dalgalanmalardan doğrudan etkilenmektedir. Bu nedenle ekonomik volatilitesi yüksek olan Türkiye’de 1-2 yıl süreli satış hedeflerinin kısa dönemli pazar risklerini içermesi hedefleri saptırabilmektedir. Marka yatırımcı olmak konut projelerinde satış hızını artıran bir unsurdur. Birçok proje bulunmasına rağmen, konut pazarında “güven” kazanmış olan yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen projelerde satış hızı daha yüksek olmaktadır. Genel olarak şehir merkezindeki projelerin satış hızının daha yüksek olduğu görülmektedir. Merkezde son 5 yıl içinde pazara çıkmış olan birçok projede satışlar 1.5-2 yıl içerisinde tamamlanmıştır.

Konut satışlarında kredi kullanma oranı yüksektir. Orta ve alt gelir grubunun toplam konut talebi içinde en büyük paya sahip olduğu dikkate alınır ise konut satışında finansman temini kaçınılmaz olmaktadır. Projelerde vadeli satış koşulları satış hızını etkileyen bir unsurdur. Uzun vadeli ödeme koşulu ve düşük faizli kredi imkanı oldukça önemlidir. Konutların satış fiyatlarında KDV hassasiyeti söz konusudur. 01.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı ile konutlarda uygulanacak KDV oranları değiştirilmiştir. Buna göre Net alanı 150 m²’ye kadar olan konut teslimlerinde uygulanan %1 vergi oranı ve 150 m²’den büyük konutlar ve

işyerlerinin teslimlerinde uygulanan %18 vergi oranı yerine; yürürlüğe giren yeni maddeler ile %1 oranı kaldırılmış, onun yerine kademeli olarak %8 ve %18 vergi oranı getirilmiştir. Konu gayrimenkulün bölgesinde ise kentsel dönüşüm uygulamalarının ağırlıklı olması nedeniyle yeni projelerde %1 KDV uygulaması yapılmaktadır.

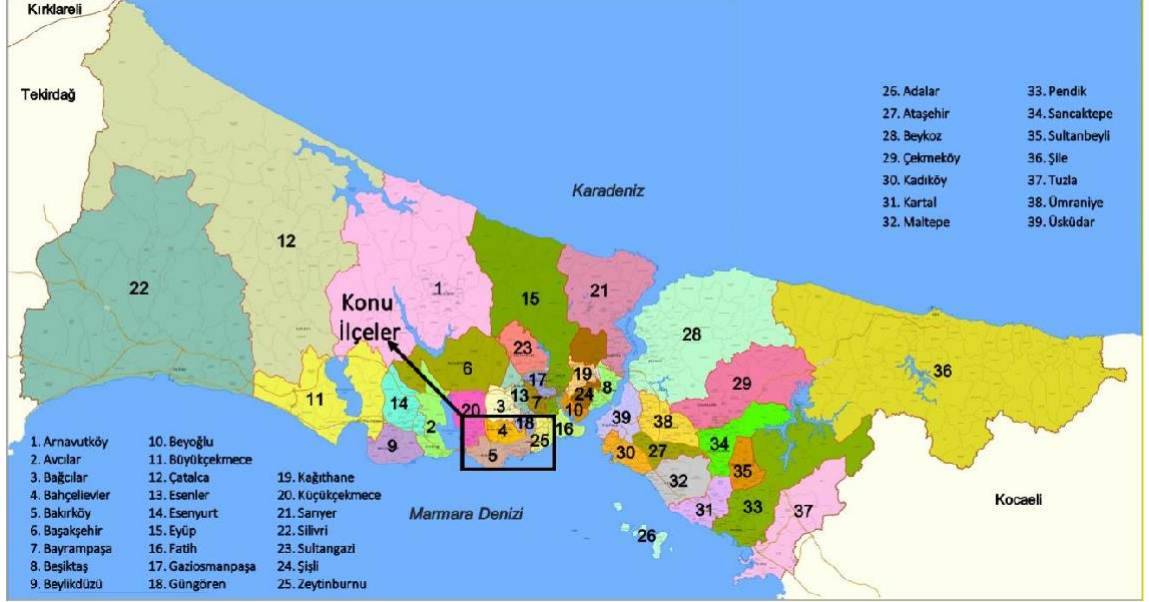
Geliştirici ve Yatırımcılar

Son 15-20 yıllık dönemde İstanbul konut pazarındaki geliştirici ve yatırımcı profili değişmeye başlamıştır. Bugün yeni projelerin çoğunluğu hem yatırımcı hem de geliştirici rolünü üstlenen şirketler tarafından geliştirilmektedir.

Önceleri müteahhitlerin etkin olduğu pazara kurumsal yatırımcılar girmeye başlamıştır. Pazarın nitelikli ürün arayışı içinde olduğu bu dönemde kurumsal yatırımcılar geliştirildikleri projeler ile beğeni kazanmışlardır. Artan rekabetle pazarda, nitelikli konut üretmek ve taahhütlerin yerine getirilmesi gibi unsurlar sunan “marka yatırımcı” kavramı oluşmaya başlamıştır. Pazarın güvenini kazanan bu yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen projelerde satış hızı daha yüksek olmaktadır. Bugün Başbakanlığa bağlı bir kurum olan TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin bir iştiraki olan KİPTAŞ toplam konut üretimi içinde aldıkları pay ile en büyük konut yatırımcılarından. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yanı sıra birçok inşaat firması kurumsal yatırımcı pozisyonundadır. Kurumsal yatırımcılar doğrudan geliştirmenin yanı sıra satın alma yolu ile de pazara girmektedirler. Kurumsal yatırımcıların projeye katılımları inşaat aşamasında yatırımcı olarak projeye katılmak, kira getirisi veya değer artış kazancı elde etmek için satın almak şekillerinde olabilmektedir.

3.1.3 Zeytinburnu – Topkapı – Bahçelievler Bölgeleri

İstanbul'un güneybatısında kalan Zeytinburnu, Topkapı ve Bahçelievler bölgesi Zeytinburnu, Bakırköy ve Bahçelievler ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgenin komşuları Fatih, Eyüp, Bayrampaşa, Güngören ve Küçükçekmece'dir.



3.1.4 Seçilen Bölgelerin Nüfus, Nüfus Profilleri ve Kentsel Gelişim Süreçleri

Toplamda 39 mahallesi bulunan 3 ilçenin toplam nüfusu 2017 yılı ADNKS sonuçlarına göre 1,108,102 olup; Avrupa Yakası nüfusunun %11'i ve İstanbul İli nüfusunun %7.4'üne tekabül etmektedir. Son 7 yıllık dönemde bölgede gerçekleşmiş olan nüfus artışı doğal nüfus artış oranı ile paralel bir artış göstermektedir.

Bakırköy, Bahçelievler ve Zeytinburnu İlçeleri (Topkapı bölgesi dışında) meskun konut alanı kimliğini uzun yıllardır devam ettirmekte olup, ADNKS verilerine göre 2011-2017 yılları arasında nüfusu %0,02 azalarak 1.114.791'den 1.108.202'ye inmiştir. Bölge nüfusunun büyük çoğunluğu B ve C SES grubuna girmekte olup, gelir grupları açısından A grubunun yoğun olduğu bölge kadar sahip olmadığını göstermektedir. Ancak B ve C SES grubunun da sosyo-ekonomik açıdan gelişim gösterme eğiliminin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Son 7 yıllık dönemde bölgede gerçekleşmiş olan nüfus artışı doğal nüfus artış oranı ile paralel bir artış göstermektedir. Bölgedeki nüfus artışının önemli nedeni, 2008 yılı ve sonrasında bölgede atıl durumda olan fabrika arsalarında gerçekleştiren konut projelerinin olduğu düşünülmektedir. Ancak nüfus artışının tamamının yeni konut projelerinden kaynaklanması, bölgedeki arsa arzının kısıtlı olduğu dikkate alındığında

mümkün olmadığı görülmektedir. Mevcut imar planları doğrultusunda bölgelerde konut gelişim bölgesi öngörülmemektedir.

Tablo 6: Zeytinburnu , Bakırköy , Bahçelievler İlçeleri Yıllara Göre Nüfusu

İlçe	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bahçelievler	600.900	600.162	603.931	599.027	602.040	598.097	598.454
Zeytinburnu	293.228	292.407	292.413	287.223	289.685	287.897	287.378
Bakırköy	220.663	221.336	220.974	221.594	223.248	222.437	222.370
Çalışma Alanı Nüfusu	1.114.791	1.113.905	1.117.318	1.107.844	1.114.973	1.108.431	1.108.202
<i>Bir Önceki Döneme Göre</i>							
<i>Nüfus Artış Oranı</i>		-0,08%	0,31%	-0,86%	0,64%	-0,59%	-0,02%
Avrupa Toplam Nüfusu	8.802.498	8.963.431	9.162.919	9.301.455	9.474.894	9.575.748	9.726.373
İstanbul İli Nüfusu	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Çalışma Alan Nüfusunun İstanbul İli içerisindeki payı	8,2%	8,0%	7,9%	7,7%	7,6%	7,5%	7,4%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Zeytinburnu, Bakırköy ve Bahçelievler ilçelerinde yaşayanların profili ile ilgili resmi bir veri veya araştırma bulunmamaktadır. İdari sınırlarına göre yakın çevreyi incelediğimizde ortaya çıkan sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

Zeytinburnu: İstanbul İli'nin batısında yer alan Zeytinburnu İlçesi, batıda Güngören ve Bakırköy, kuzeybatıda Esenler, kuzeyde Bayrampaşa, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Fatih ilçelerine komşu olup, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Marmara Denizi'ne sınırı olan, sanayi gelişiminin ve dönüşümün ağırlıklı olduğu, konut alanları açısından da zengin olan ilçe, kullanımlar açısından çok çeşitli fonksiyonlara sahiptir.

1946-1950 yılları arasında arazi fiyatlarının uygunluğu, deri, kimya ve dokuma sanayinin burada bulunmasından kaynaklı olarak gecekondulaşma büyük boyutlara ulaşmıştır. Gecekondulaşmanın fazla olması bu bölgede bulunan sanayicilerin ucuz işgücü teminini kolaylaştırmıştır. Son nüfus sayımına göre ilçe nüfusu (2017 ADNKS sonuçları) 287.378 kişiye olarak açıklanmıştır. Böylelikle Zeytinburnu'nun kurulmuş olduğu yıllardan başlayarak bulundurduğu kentsel kimliği Bakırköy ve Eminönü bölgesinden tamamen ayrı bir dokuda gelişmiştir.

E-5 hattı üzerinde, Topkapı bölgesinde yer alan imalata dayalı iş merkezleri ise Zeytinburnu'nun diğer bir yönünü ortaya çıkarmaktadır. Ancak 2008 yılında onaylanan mer'i imar plan kararları doğrultusunda Topkapı bölgesinin konut ağırlıklı karma kullanım bölgesine dönüşmesi ve sanayi tesislerinin taşınması söz konusudur.

Keresteciler Sitesi ve Nakliyeciler Sitesi de dâhil olmak üzere bu bölgelerde dönüşüm projeleri her dönem belediye gündeminde yerini korumaktadır.

Son dönemde gerçekleştirilen özellikle ulaşım temelli alt yapı yatırımları Zeytinburnu İlçesi'ni önemli bir aktarma merkezi haline gelmiştir. Sahil hattında Kazlıçeşme istasyonu; E-5 hattı üzerinde ise Zeytinburnu Aktarma Merkezi ve Cevizlibağ-Topkapı gibi önemli aktarma merkezlerine ev sahipliği yapan ilçeye olan talep de artmaktadır.

Bakırköy: İstanbul'un Batı Yakası'ndaki birinci derece merkez konumunda olan Bakırköy'ün demografik çekim gücü bulunmaktadır. Bakırköy İlçesi'nin sınırları doğuda Veliefendi Hipodromu ve batıda Florya dâhil olmak üzere E-5 karayolundan sahile kadar uzanmaktadır. İstanbul'un en eski ve en köklü konut gelişimlerinden birisi olan Bakırköy'de daha çok hizmet faaliyetleri yer almaktadır. İncirli Caddesi üzerinde yoğunlaşmış ticari aksa sahip olan Bakırköy, aynı zamanda sosyal donatı alanları açısından en dengeli dağılıma sahip ilçe konumundadır. İstanbul merkezine olan yakınlığı nedeniyle Bakırköy ve çevresi hızla gelişmiştir.

SES grupları açısından A, B ve C grubundan oluşan bir demografik yapıya sahiptir. Büyük oranda E-5 Karayolu ile desteklenen ilçede arazi kullanımları çok çeşitlidir. Ticari merkez olan Bakırköy'de, çekim gücünün oluşturduğu büyük ticari yatırımlar ve desteklenen ticari potansiyeller bulunmaktadır. Özellikle alışveriş merkezi yatırımları açısından Şişli'den sonra kentin en zengin ilçesidir.

Sanayi alanlarının ilçenin gelişiminde büyük etkisi olmuştur. Ancak ilçenin eskiden beri süregelen konut yapısı özellikle de A ve B gelir grubunu barındırması; bölge içerisinde ticari alanların gelişimini kuvvetlendirmiş, MİA gelişimi desteklemiş ve ilçe etki alanı bakımından geniş bir alana yayılmıştır. Bölgede yer alan sanayi alanlarının büyük çoğunluğu yeni yapılan planlarla yerini ticaret ve hizmet alanlarına bırakmıştır. Havaalanı yakınlığı ve deniz-manzara gibi etkenler ilçede 5 yıldızlı otellerin sayısının fazlaşmasına neden olmuştur. Florya bölgesindeki Atatürk Orman Çiftliği hem ilçenin hem de İstanbul'un önemli yeşil alanlarından biridir.

Atatürk Havalimanı, ilçenin en önemli kent ölçeğindeki arazi kullanımını oluşturmaktadır. Florya, Yeşilköy, Ataköy kentin en prestijli konut alanlarından. Kısmen Turizm Merkezi ilan edilmiş olan sahil kesimi ise lüks oteller ile geliştirilmektedir. İlçede geliştirilebilir araziler bulunmasına karşın fiyatlar çevre ilçelere göre yüksektir. Bölgedeki gayrimenkul pazarı Ataköy gelişiminden sonra

canlanmıştır. Ataköy gelişimi kent içi ve banliyö konut yerleşimleri arasında bir köprü rolü oynamış ve planlanan şehir büyümesi Yeşilköy, Yeşilyurt ve Florya'ya yayılmıştır. Ticaret ve hizmet donatısı bulunmayan Florya'da yakın dönemde bu anlamda gelişmeler başlamıştır.

Kazlıçeşme' de geliştirilecek olan büyük Turizm Ticaret Kompleksi'ni, Bakırköy sahilinde yer alan oteller ve marina tamamlayacaktır. Bir bütün olarak değerlendirilen bu sahil şeridi boyunca Bakırköy'de yer alan bazı turizm ticaret alanları da yenilenecektir.

Metropolitan yapı içerisindeki rolü ele alındığında Bakırköy'ün İstanbul gelişimi içerisinde önemli bir merkez oluşumuna devam edeceği anlaşılmaktadır. Özellikle ulaşım ağlarının zenginliği ve kentin batı gelişimi dolayısıyla artan trafiğin merkezi durumunda kalan Bakırköy'deki altyapının, gelecekte oluşacak kimliğe hizmet vermeyeceği anlaşılmaktadır. Ancak son dönemde gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilmesi planlanan kentsel ölçekli ulaşım yatırımları ile özellikle trafik probleminin iyileşeceği düşünülmekle birlikte yeni yatırımların getireceği trafik yükü ile bölgedeki trafiğin devam edeceği beklenmektedir.

Bahçelievler: Bahçelievler İlçesi, düzenli gelişmiş bir bölgedir. Demografik yapısı itibarıyla kendi kendine yeterli bir nüfusu barındırırken, büyük artışlar yaşamamaktadır. İlçede gelir grupları açısından kısmen A, B, C ve D ağırlıklı bir dağılım olduğu görülmektedir. İlçe, E-5 ve TEM Bağlantı yolu ile beslenmektedir. Bu iki önemli arter birçok ticari kullanım projesine ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle E-5 üzerinde eski fabrika yapıları, dönüşüm için uygun ekonomik koşulların oluşmasını beklemektedir. Ancak plan çalışmaları bu alanlarda ticari fonksiyonlu projelerin gelişmesini öngörmekte olup, ilçe nüfus yoğunluğu nedeniyle konut kullanımını barındırmayacağı ilçe belediyesinden öğrenilmiştir.

3.1.5 Kentsel ve Bölgesel Ölçekli Yatırımlar

Avrupa Yakası'nda, Zeytinburnu-Topkapı-Bahçelievler bölgesi çevresinde kentsel çekim gücü yüksek geliştirmeler bulunmaktadır. Bir kısmı halen hazırda faaliyette olan bir kısmı da inşaat ve planlama aşamasında olan geliştirmeler bölgenin kentsel kimliğini etkilemektedir. Aşağıda bu geliştirmeler ile ilgili bilgilere yer verilmektedir.

Üst Ölçekli Yatırımlar

Şehir Parkı / Yerli Central Park

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çırpıcı Çayırı olarak da bilinen bölgenin “Yerli Central Park” olması için çalışmalara başlamıştır. Söz konusu bölgede; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İSKİ ve özel sektöre ait arsalar yer almaktadır. İBB, özel sektöre ait olan arsaların kamulaştırılma sureti ile birleştirilerek büyük bir kent parkı yapılması amacıyla çalışmalar yürütmektedir. Bu maksatla yapılan çalışmalar şu şekilde sıralanabilir.

- İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne ait olan Çırpıcı Çayırı’nın E-5 Karayolu tarafındaki alanın imarını kaldırarak “kent parkı” projesi için ilk adımı atmıştır.
- Emlak Konut GYO A.Ş. 103,001.37 m² büyüklüğündeki alan (Bakırköy İlçesi 192 Ada 5, 6, 7, 9, 20 ve 21 Parseller ile Zeytinburnu İlçesi 1659 Ada 57 ve 60 Parseller) için Temmuz 2013 tarihinde “Bakırköy Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” ihalesi düzenlemiş ve ihaleyi 553 milyon TL ve %45.9 şirket payı teklif eden EgeYapı Group-Akzirve-Öz-Kar İnşaat ortaklığı almıştı. Düzenlenen ihale, Teklif Alma Şartnamesi’nin "İhalede Şirket’in Serbestliği ve İhalenin İptali" başlıklı 10. Maddesi uyarınca iptal edilmiştir.
- Daha sonra yaşanan süreçte ise, Merter’de Tekzen’e ait olan arsa da “yeşil alan”a dönüştürülmüş ve şehir parkına ilave edilmiştir.
- Aynı şekilde aynı bölgede Akın Tekstil’e ait 51,383 m² büyüklüğündeki arsanın da kamulaştırma yolu ile İBB mülkiyetine geçmesi için çalışmalar başlatılmıştır.
- Bölgede yer alan en büyük açık alanlardan bir tanesi Tarım Hayvancılık ve Orman Bakanlığı mülkiyetindeki Veliefendi Hipodromu’dur. Türkiye Jokey Klübü bakanlık ile yaptığı anlaşma gereği hipodromun kullanım hakkına sahiptir. Hipodromun 596,000 m² büyüklüğündeki alan üzerine kurulmuştur. Üç ayrı pistin olduğu hipodrom 7,600 kişi kapasitesine sahiptir. Klübün yetkilileri, Veliefendi Hipodromu’nun “kültür varlığı” olarak tescil edilmesi için Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’na başvuruda bulunmuştur. Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede Veliefendi Hipodromu’nun “kentsel sit” alanı olarak ilan edildiği öğrenilmiştir. ”Kentsel Sit alanı” olarak tescil edilmesi nedeni ile hipodromun korunması sağlanmakla birlikte, at yarışları dışında aktiviteler için

kullanımı da söz konusu olmuştur.

- Söz konusu tüm alanları içine alacak bölgede geliştirilecek projede; yürüyüş yolları, oyun parkları, açık hava konser alanları yer alması hedeflenmektedir. Toplam büyüklüğü yaklaşık 500,000 m² olan alana, sit alanı olarak tescillenmesi öngörülen Veliefendi Hipodromu'nun da katılacağı düşünülürse kent merkezindeki şehir parkının büyüklüğü 1 milyon m²'ye ulaşacaktır.
- Zeytinburnu Belediyesi yukarıda sözü edilen tüm gelişmelerden sonra çalışmalara başlamıştır. İlk çalışmanın başlatıldığı 400.000 m² büyüklüğündeki alanda; su oyun parkı, futbol, tenis, basketbol sahaları, macera kulesi, spor aletleri ile çocuk oyun grupları yer alacaktır.

İki etapta tamamlanması planlanan şehir parkının ilk etabının 2014 yılı Mart ayında hizmete açılmıştır. Projede; aktivite alanı dışında kalan bölüm yeşil alan olarak tasarlanmıştır.

Topkapı , Maltepe Yeni Merkezi İş Alanı Bölgesi

Topkapı-Maltepe bölgesi sanayiden merkezi iş alanına dönüştürülmesi planlanan alanlardan birisidir. Zeytinburnu Belediyesi'ne bağlı olan dönüşüm bölgesi 1.5 milyon m² alanı kapsamaktadır. Diğer benzer bölgelerde de olduğu gibi üst ölçekli nazım planlar ile alınan dönüşüm kararı ile bölgedeki sanayinin tamamen kaldırılması ve ticari yapılanmanın gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Topkapı- Maltepe bölgesinin devamında E-5 Karayolu'na cepheli eski sanayi tesisleri de aynı kapsamda değerlendirilmektedir. Topkapı bölgesinin raylı sistem bağlantıları ile beslenmesi planlanmaktadır.

Mevcut durumda bölgede birkaç ticaret ve konut projesi geliştirilmiş bulunmakla birlikte, sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu varlığını devam ettirmektedir. Sanayi tesislerinin bir kısmı faaliyetini durdurmuş, bir kısmı ise halen faal durumdadır. Yeşil Kundura'nın Cevizlibağ'da yer alan ofis ve alışveriş merkezi binası, E-5 Karayolu üzerinde yer alan ilk ticari geliştirmedir. Son 2-3 yıllık dönemde bölgeye yatırımcıların ilgisi artmıştır. Planlama aşamasında olan birçok proje bulunduğu ve mal sahiplerinin arsalarını geliştirmek için planlar yaptığı bilinmektedir.

3.1.6 Mevcut ve Geliştirme Aşamasında Olan Ulaşım Sistemleri

Topkapı , Bahçelievler , Zeytinburnu bölgesinin karayolu ulaşımında, İstanbul'un ana ulaşım arterlerinden olan E-5 karayolu ve Kennedy Caddesi ile sağlanmaktadır. E-5

karayolu ile yeni merkezi iş alanı, Boğaziçi Köprüsü'ne bağlantı sağlanmakta olup; Kennedy Caddesi ile de tarihi MİA, Karaköy ve Avrupa Yakası Boğaziçi aksına bağlantı söz konusudur.

- Prof. Dr. Turan Güneş Caddesi ile Zeytinburnu Sahil – Merter
- Aksu Koşuyolu Caddesi ile Bakırköy – Bahçelievler
- Adnan Kahveci Bulvarı ile Ataköy Sahil – Şirinevler
- Atatürk Havalimanı Caddesi ile ise Yenibosna – Yeşilköy arasından doğrudan karayolu ulaşımı sağlanmaktadır.



Bölge içerisinde yer alan 4 farklı aks ile E-5 ile Kennedy Caddesi arasından doğrudan bağlantı sağlanmak olup, bölge içi karayolu erişimi kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bölge açısından söz konusu ulaşım aksları konforlu ve hızlı ulaşım imkânı sunmaktadır. Ancak bölge büyük ölçüde yapılaşmanın tamamlanması ve altyapının yetersiz olması nedeniyle karayolu ulaşımının iyileştirilmesi mümkün görülmemektedir. Bu nedenle bölgenin kentsel ölçekli toplu ulaşım sistemlerine entegre olması önem kazanmaktadır. Bölge açısından bakıldığında kentsel ölçekli ulaşım sistemleri açısından gelişme eğilimi gösterdiği görülmektedir. Aşağıda bu projeler ile ilgili bilgilere yer verilmektedir.

Avrasya Tüneli Projesi

Avrasya Tüneli Projesi (İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Projesi), Asya ve Avrupa yakalarını, deniz tabanının altından geçen bir karayolu tüneli ile birbirine bağlamaktadır. 2016 yılında faaliyete geçmiştir. İstanbul'da araç trafiğinin yoğun olduğu Kazlıçeşme-Göztepe hattında hizmet veren Avrasya Tüneli, toplam 14,6 kilometrelik bir güzergâhı kapsamaktadır.

Projenin 5,4 kilometrelik bölümü, deniz tabanı altına özel bir teknoloji ile inşa edilen iki katlı tünelden ve diğer metotlarla inşa edilen bağlantı tünellerinden oluşurken, Avrupa ve Asya yakalarında toplam 9,2 kilometrelik güzergâhta yol genişletme ve iyileştirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Sarayburnu-Kazlıçeşme ile Harem-Göztepe arasında yer alan yaklaşım yolları genişletilerek kavşak, araç alt geçitleri ve yaya üst geçitleri inşa edilmiştir.

Marmaray Projesi

Marmaray, Türkiye'nin İstanbul şehrinde hizmet veren banliyö treni sistemidir. İstanbul Boğazı'nın altına yapılan Marmaray Tüneli'nin yapılması ve Avrupa yakasında Halkalı ile Anadolu yakasında Gebze arasında yer alan ve Marmara Denizi boyunca uzanan mevcut banliyö hatlarının modernizasyonu sonucu hayata geçirilmiştir. İnşaat çalışmaları 2004'te başlamış olup projenin tamamlanma tarihi Nisan 2009 olarak ilan edilmişti. Ancak çalışmalar sırasında ortaya çıkan tarihî ve arkeolojik buluntular nedeniyle gecikmeler yaşandı ve projenin ilk etabı 29 Ekim 2013'te hizmete girmiştir.



Avrasya Tüneli ve Marmaray Güzergâhı

Topkapı , Bahçelievler , Zeytinburnu bölgesinin genel toplu taşıma ağı incelendiğinde söz konusu bölgenin hem karayolu ulaşımı hem de raylı sistem ile desteklendiği ve İstanbul içerisindeki temel aktarma istasyonlarına güçlü şekilde bağlandığı anlaşılmaktadır.

Bölge sınırları içerisinde aktif olarak kullanılan;

- 34 numaralı metrobüs hattının 7 durağı
- M1 Atatürk Havalimanı-Yenikapı-Kıralı Metro hattının 10 durağı
- T1 Kabataş-Güngören Tramvay hattının 8 durağı yer almakta olup bu duraklar ile Zeytinburnu ve Yenikapı aktarma istasyonlarına erişim sağlanmaktadır.

2019 yılı ve sonrasında tamamlanması planlanan ulaşım yatırımları ile birlikte ise

- Halkalı-Gebze Yüzeysel Metro Hattı(eski banliyö hattı)'nın 5 durağı
- Beylikdüzü-İncirli-Yenikapı Metro Hattı'nın 4 durağı
- Bakırköy İDO- Bağcılar-Kirazlı Metro Hattı'nın 5 durağı bölgede yer alacaktır.

Marina ve Limanlar

Zeytinburnu , Topkapı , Bahçelievler bölgesinde farklı fonksiyonlara sahip marina ve limanlar bulunmaktadır. Ataköy Turizm Kompleksi içerisinde yer alan Ataköy Marina 100'ü karada ve 700'ü suda olmak üzere toplamda 800 teknelik kapasitesi ile hizmet sunmaktadır. Marina kompleksinin içerisinde Yat Kulübü, spor alanları, restoran, benzin istasyonu, market ve Ataköy Marina Park Alışveriş ve Yaşam Merkezi yer almaktadır. Ataköy Turizm Kompleksinin yenileme çalışmaları

kapsamında marina 350-400 mega yata ev sahipliği yapacak şekilde ekleme ve düzenlemeler yapılması planlanmaktadır.

1998 yılında Karaköy limanı ve Salıpazarı iskelelerinin yoğunlaşan bavul ticareti nedeniyle yetersiz gelmesi sonucunda DTO'nun girişimi ve Denizcilik Müsteşarlığının izni ile ZEYPORT A.Ş. kurulmuştur. Çalışmaların tamamlanması ile birlikte liman 1999 yılında hizmete girmiştir. Günümüzde aktif olan limandan yurt dışında pek çok farklı noktaya yük ve yolcu taşıması yapılmaktadır.

Atatürk Havalimanı

Türkiye'nin en büyük havalimanı olan Atatürk Havalimanı konu bölgeye yaklaşık 10 km mesafededir. İç hatlar terminalinin yıllık yolcu kapasitesi 7.5 milyon, dış hatlar terminalinin yolcu kapasitesi ise 20 milyondur.

3. uluslararası havalimanı projesinin hizmete girmesi sonrasında, Atatürk Havalimanı'nın faaliyetine son verileceği açıklanmıştır. Yaklaşık 1,170 hektar alan üzerinde kurulu olan Atatürk Havalimanı'nın bölge parkı veya küresel ticaret ve fuar merkezine dönüştürüleceği yönünde açıklamalar bulunmaktadır.

Karadeniz kıyısında, Ağacli-Akpınar Çiftalan yerleşmelerinin bulunduğu bölgede inşa edilmesi planlanan 3.havalimanının 150 milyon yolcu kapasitesi ile dünyadaki en büyük havalimanı olacağı belirtilmektedir. Havalimanının ihalesine 2013 yılı içinde çıkılmış olup, ilk etabının 2016 yılında hizmete açılması planlanmaktadır.

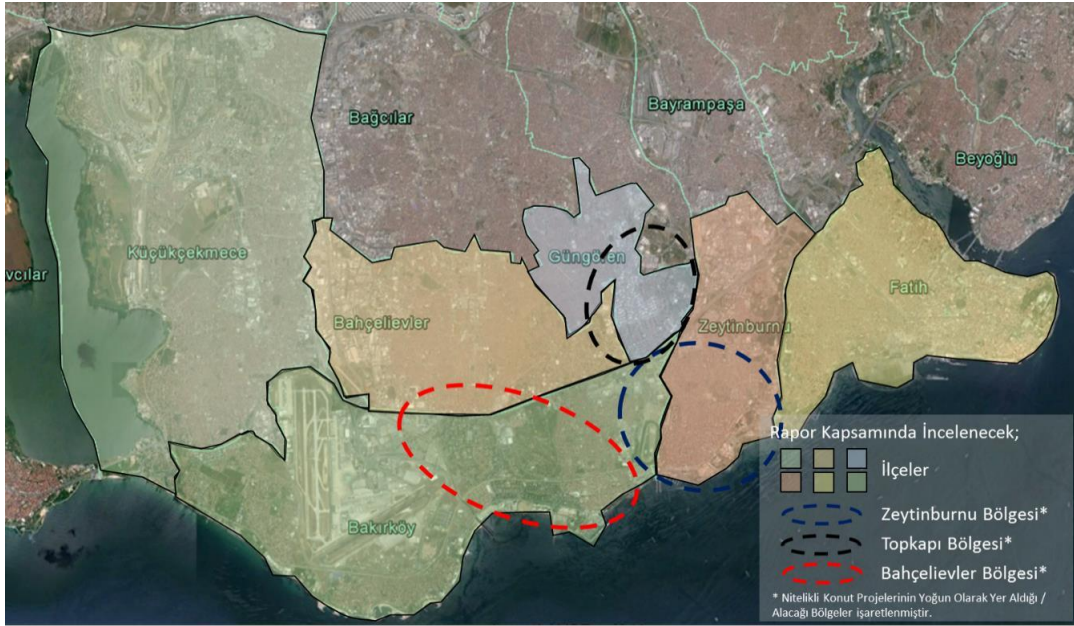
3.2 Bölgesel (Zeytinburnu , Topkapı , Bahçelievler) Konut Pazarı

Çalışma kapsamında işveren tarafından belirlenen Zeytinburnu, Topkapı ve Bahçelievler bölgeleri incelenmiştir. Pazar koşullarının değerlendirilmesinde, geliştirilmesi planlanan potansiyel konut yatırımının rekabet alanı içinde yer alacağı nitelikli konut projeleri incelenerek pazar koşulları belirlenmeye çalışılmıştır. Bölgeler oluşturulurken, nitelikli konut projelerinin bir bütün olarak yer aldıklarına, birbiri ile rekabet halinde olduklarına ve aynı bölge içinde konumlandıklarına dikkat edilmiştir. Çalışma kapsamında incelenen Zeytinburnu, Topkapı ve Bahçelievler bölgelerinin talep oluşturduğu bölgeleri de içine alarak oluşturulan harita aşağıda verilmiştir.

Oluşturulan Zeytinburnu Bölgesi; Hipodrom doğusu, Hipodrom Batısı ve Zeytinburnu Sahil alt bölgelerinden, Topkapı Bölgesi; Topkapı, Sanayi ve Merter alt bölgelerinden ve Bahçelievler Bölgesi; Yenibosna E-5, Ataköy ve Ataköy Sahil alt bölgelerinden

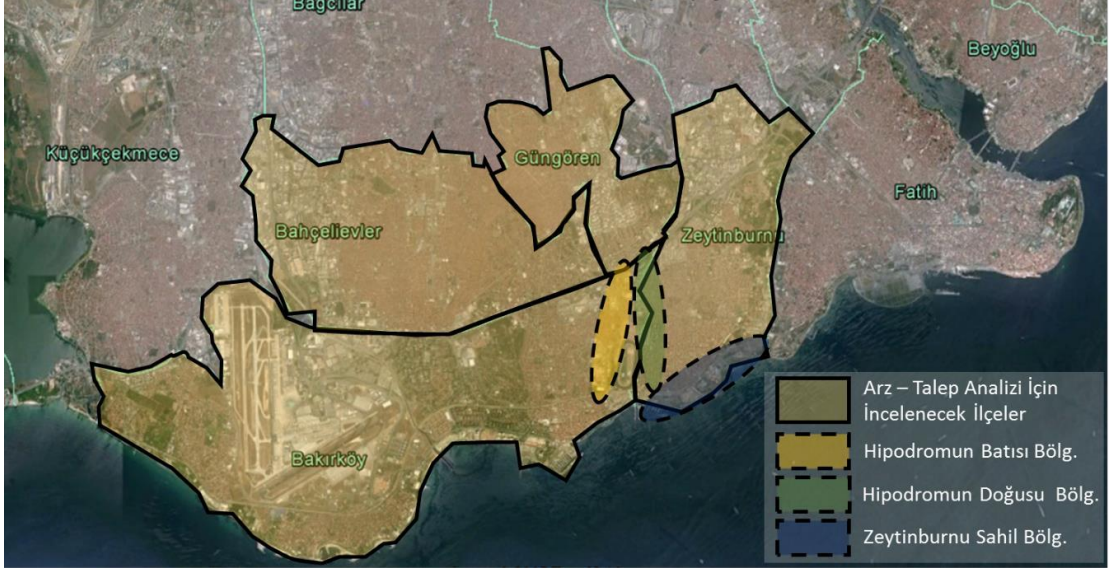
oluşmaktadır. Bölgeleri oluşturan alt bölgelerde yer alan nitelikli projeler kendi başlıkları altında değerlendirilecektir.

Çalışma kapsamında, belirtilen üç ana bölgedeki nitelikli konut projelerinin oluşturduğu arz analizi, SES Grupları, artan nüfus ve mevcut yapılaşma dinamiklerine göre talep analizi, arz ve talep analiz sonuçlarının karşılaştırılmasıyla bölgedeki arz – talep denge analizi yapılmıştır. Ayrıca, üç ana bölge kapsamında geliştirilecek olası konut projesinde birim satış değer aralığı, konut tipleri, ünite sayıları, ünite dağılımları konuları üzerinde değerlendirmelere yer verilmiştir.



3.2.1 Zeytinburnu Bölgesi

Çalışma kapsamında ele alınan konular dahilinde Zeytinburnu Bölgesi konut pazarı; Zeytinburnu Sahil Bölgesi, Veliefendi Hipodromu Doğusu ve Batısı olarak 3 alt bölgeden oluşmaktadır. Zeytinburnu Bölgesi'nde yer alan alt bölgeler belirlenirken bölgede yer alan nitelikli konut projelerinin mevcutta yer aldığı bölgeler, nitelikli projelerin geliştirilmesi açısından potansiyel alanlar ve üst ölçekli plan kararlarının belirlemiş olan karma kullanım olanağı sağlayan alanlar birlikte değerlendirilerek alt bölgeler belirlenmiştir. Alt bölgeler aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



İstanbul'un güney batısında yer alan Zeytinburnu Bölgesi kapsamında; Zeytinburnu, Bakırköy ve Bahçelievler İlçeleri incelenmiştir. Güngören ilçesi talep analizi kapsamında ele alınmış olup, çalışmada detaylı olarak incelenmemiştir.

Zeytinburnu; 1957 yılında ilçe statüsüne geçen Zeytinburnu İlçesi 1950'lerden itibaren sanayi tesislerinin yarattığı iş gücü çekimi nedeniyle komşu ilçeleri olan Bakırköy ve Fatih'ten farklı bir gelişim süreci izlemiştir.

1950'lerden itibaren gösterdiği hızlı nüfus artışı sonucunda gecekondulaşmanın ağırlığını gösterdiği ilçe, günümüzde İstanbul'un en yoğun yapı ve nüfus yoğunluğuna sahip ilçeleri arasında yer almaktadır.

İlçe kendi içerisinde farklı alt bölgelere organik biçimde ayrılmaktadır. Zeytinburnu'nun ana ticari aksı konumunda olan 58.Bulvar ve çevresindeki meskûn alanlar ilçede yapılaşmanın en yoğun gözlemlendiği bölge olarak görülmektedir. Gecekondu olarak yapılan ve imar afları ile birlikte günümüzde 5-6 katlı bitişik nizam yapılaşma bölgenin ağırlıklı dokusunu oluşturmaktadır.

Yerleşimin oluşum ve gelişiminin temelini oluşturan sanayi tesisleri ilçeyi çevreleyerek konumlanmıştır. İlçenin batı sınırı boyunca atıl durumda yer alan fabrika arsalarının bir kısmı konut ağırlıklı karma kullanım projelerine dönüşmektedir. Veliefendi Hipodromunun kuzeyinde atıl durumda olan arsalar ise Büyük Şehir Parkı sınırları içerisinde yer almaktadır ve süreç İBB tarafından devam ettirilmektedir.

İlçenin E-5'in altında kalan kısmında ise sanayi kullanımının aktif olarak devam ettiği alanlar Nakliyeciler Sitesi ve Demirciler Sitesi ve yakın çevresidir. Ancak Nakliyeciler

Sitesi arsasının satışının gerçekleştiği ve taşınacağı bilinmektedir. Söz konusu arsa ticaret imarlıdır.

Zeytinburnu İlçesi sınırları içerisinde E-5'in üst bölgesinde yer alan Topkapı Bölgesi ise plan kararları doğrultusunda sanayi kullanımının tamamen çıkartılması söz konusudur. Bu bölge pazar analizi çalışması kapsamında ayrı bir alt bölge olarak incelenecektir.

Çalışma kapsamında Zeytinburnu Sahil Bölgesi olarak belirlenen bölge, Kültür ve Turizm Bakanlığı Ataköy Turizm Merkezi Planı kapsamına alınarak ağırlıklı olarak büyük ölçekli karma kullanım projelerinin geliştirildiği ve geliştirilmesinin planlandığı bölgedir. Turizm planı kapsamında “Turizm + Hizmet + Ticaret” fonksiyonları verilmiştir.

Zeytinburnu Sahil bölgesinde gerçekleşen ilk proje Onaltıdokuz projesidir. Gayrimenkul sektöründe yükseklik sorunları ile uzun süre gündemde kalan proje için verilmiş belli bir kattan sonrası için yıkım kararı olduğu bilinmektedir. Proje ile ortaya çıkan tartışmaların sonucu olarak başta Tarihi Yarımada'ya komşuluğu olan ilçeler olmak üzere İstanbul'daki pek çok ilçeye yükseklik limiti getirilmiştir. Turizm Merkezi içerisinde yer alan ya da yine ilçe sınırlarında konumlanan diğer projelerde yükseklikten kaynaklanan geliştirme süreci sorunları olduğu Zeytinburnu Belediyesi'nden öğrenilmiştir.

İlçede Veliefendi Hipodromu doğusunda kalan bölgede ise farklı dönemlerde gerçekleştirilmiş geliştirmeler söz konusudur. Bölgenin ilk geliştirmesi olan Denizatı Sitesi 1990'ların sonunda yapılmıştır. 20 yıla yakın zamandır pazarda yer alan sitenin kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi söz konusudur. Bölgede yer alan en büyük arsalardan biri olan eski Mensucat Santral Fabrikası arsasında ise Kiptaş-YDA ve Kurtuluş İnşaat tarafından “The İstanbul Veliefendi” projesi geliştirilmiştir. Proje Zeytinburnu pazarında organize geliştiricinin yönelmesi açısından önemli bir rol oynamıştır ve pazar yapısı açısından belirleyici olmuştur.

Bölgede özellikle sahil şeridinde yoğun olarak geliştirmeler yer almakla birlikte Zeytinburnu Bölgesi'nde arsa arzı kısıtlı kalmaktadır. Mevcut arsa stoğunda gerçekleşecek olan arz üzerinde de yapılaşma koşullarından kaynaklanan kısıtlamalar söz konusudur. Başta silüetin korunması amacıyla getirilen yükseklik kısıtları ve nüfus yoğunluğu arttıracak plan kararlarından kaçınılması temel kısıtlayıcı unsurlardır.

Bakırköy; İstanbul İli içerisinde en eski yerleşim yerlerinden biri olan Bakırköy ilçesi, Eminönü- Halkalı banliyö treni hattının da etkisiyle sayfiye yerleşimi kimliğini 1940'lar itibariyle kaybetmeye başlayarak İstanbul'un genişleyen yerleşim lekesinde yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlandığı meskun alana d n şm ştir.

1989 yılına kadar 275 km²'lik alanı ile İstanbul'un en büyük ilçelerinden biri olan yerleşim Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak k   lm ştir. Ancak bu idari bölünme söz konusu yerleşimlerin sosyo-ekonomik ilişkilerini etkilememiştir. Bakırköy ağırlıklı olarak ticaret ve hizmet merkezi olma özelliğini bu bölge içerisinde korumaya devam etmiştir.

1 Ekim 1988 yılında açılan ve Türkiye'nin ilk alışveriş merkezi olan Galleria Alışveriş Merkezi ile gelişme eğilimi göstermeye başlayan Ataköy Sahili marina, eğlence ve konaklama tesislerinin eklenmesi ile birlikte Ataköy Turizm Kompleksi'ni oluşturmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılmış olan Ataköy Turizm Merkezi Planı ile de yatırımlar günümüzde de devam etmektedir.

İlçenin yeni geliştirmelere açık olan son bölgesi Veliefendi Hipodromu batısında yer alan Aksu Caddesi üzerinde yer alan eski fabrika arsalarıdır. 1990'ların sonlarına kadar aktif halde olan fabrikaların bir kısmı atıl durumda iken bir kısmında ise yeni geliştirmeler söz konusudur. Bölgede yer alan ilk büyük ölçekli nitelikli konut geliştirmesi olan Bakırköy 46 projesi, ilgili planın iptali nedeniyle durdurulmuştur. Bölgede daha sonra Kiler GYO-Halk GYO ve Biskon Yapı tarafından Referans Bakırköy Projesi geliştirilmiştir. Bölgede hâlihazırda geliştirilmesi muhtemel arsalar bulunmaktadır. Ancak Zeytinburnu İlçesi ve pek çok  evre ilçede olan yükseklik kısıtlamaları yatırımcı açısından projelere çeşitli limitler getirmektedir.

Bahçelievler; 1992 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsüne kavuşan Bahçelievler, planlı bir kentsel gelişim süreci göstererek günümüze gelmiştir. İlçe içerisinde farklı yapılaşmalar ve farklı sosyo-ekonomik yapılara sahip bölgeler olduğu görülmektedir. Bahçelievler Merkez Mahallesi ağırlıklı olarak ayırık nizam 5-6 katlı yapıların yer aldığı ve ilçe içerisinde yapı yoğunluğunun nispeten düşük olduğu bir bölgedir. Sosyo-ekonomik açıdan ağırlıklı olarak orta-üst ve üst olarak tanımlanabilecek olan bölge ilçe genelinden farklılaşan bir profile sahiptir. Adanan

Kahveci Bulvarı ve çevresi ticari açıdan da gelişmiş bir bölgedir. Mahallenin doğusunda yer alan nitelikli konut projeleri bölge pazarında konumunu korumaktadır.

İlçenin E-5 aksından içeride kalan kısımlarında ise yoğun bir yapılaşma görülmektedir. Bitişik nizam 6-7 kata varan yapı yoğunluğunun yanı sıra nüfus yoğunluğuna da ev sahipliği yapmaktadır. Bu nedenle ilçe genelinde nüfusu ve yoğunluğu arttıracak plan kararlarından kaçınıldığı Bahçelievler Belediyesi ile yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir.

Zeytinburnu Bölgesi'nin ulaşım ağlarıyla olan etkileşimi ve incelenen alt bölgeler aşağıdaki haritada gösterilmektedir.



Bahçelievler Bölgesi kapsamında incelenen nitelikli konut projelerinin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Tablo 7: Zeytinburnu Bölgesi Mevcut Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Sosyal Alanlar	Teslim Tarihi	2.El/ KDV Oranı	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² *
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	Tercüman sitesi	N/A	Konut	N/A	42,000	N/A960		N/A	N/A	N/A	N/A	2.El	1,500-2,000
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	Denizati Sitesi	Erler Yapı	Konut	N/A	N/A	N/A300		100-175	125-200	A,B,C,D,E	1998, Mart	2.El	2,000-4,600
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	Real İstanbul	Türköz Grup-İttifak İnşaat- Oliv Yapı	Konut	N/A	41,000	2+1,3+1,4+1415		N/A	110-400	A,B,C,D,E	2011, Aralık	2.El	1,600-3,400-
							1+1			110-128				
							2+1			166				
							3+1			344-400				
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	Kiptaş Merkez Evleri	Kiptaş	Konut, Perakende	462,000	N/A	1+1,2+1,3+1,4+1	803	N/A	N/A	A,B,C,D,E,F	2011	2.El	2,400-4,800
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	Kiptaş Sahilpark Evleri	Kiptaş	Konut, Perakende	46,000	14,000	1+12+1,3+1600		79-101	60-137	A,B,C,D,E	Temmuz, 2012	2.El	1,500-2,700
							1+1			60-74				
							2+1		79	85-109				
							3+1		101	137				
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	The İstanbul Residence	Kiptaş,YDA,Kurtuluş İnşaat	Konut, Perakende		8,000	1+0,1+1,2+1351		28-88	40.99-103.89	A,B,C,D,E	2015, Ağustos	1.El %18 KDV ve 2.El	2,400-4,700
							1+0		28-54	40.99-63.89				
							1+1		42-54	63.44-77.83				
							2+1		72-88	10.3.89-116.12				
Zeytinburnu	Hipodromun Doğu Bölgesi	The İstanbul Veliefendi	Kiptaş,YDA,Kurtuluş İnşaat	Konut, Perakende	210,000	68,000	2+1,3+1,4+1486		97-154	132.87-212.55	A,B,C,D,E	2014	1.El %18 KDV ve 2.El	2,100-2,800
							2+1		97	132.87-136.75				
							3+1		131	188-190				
							4+1		154	212				

*İstenen birim fiyatlara KDV dâhil değildir.

Tablo 8: Zeytinburnu Bölgesi Mevcut Konut Projeleri - devam

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Sosyal Alanlar	Teslim Tarihi	2.El/ KDV Oram	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² *
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Ottomare Suites	Sinpaş,Barwa,Ot toman	Rezidans,Otel,Perakende	59,000	13,500	1+1,1.5+1,2+1,2+2,2.5+1,3+1,4+1,4.5+1,5+1,5.5+1	355	46-234	68-336	A,B,C,D,E	2013, Aralık	2.El	8,100-3,900
							1+1		46-64	68.80-97.10				
							1.5+1		59-102	90-147				
							2+1		103-184	132-267				
							2+2			136				
							2.5+1		106-129	147-186				
							3+1		106-207	154-289				
							4+1		164-207	214-292				
							4.5+1		150-174	206-275				
							5+1		174	260				
							5.1+1		234	336				
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Onaltıdokuz	Astay Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Turizm A.Ş.	Rezidans, Perakende	N/A	30,000	1+1,2+1,3+1,3+2,4.5+1,5.5+1,6.5+2	496	68-363	92-482	A,B,C,D,E	2012, Mart	2.El	7,900-3,400
							1+1		68	92				
							2+1		94-126	121-184				
							3+1		122-136	161-177				
							3+2		189	246				
							3+1 Dublex		187	242				
							4.5+1 Dublex		239	322				
							5.5+1 Dublex		260-265	354-368				
							6.5+2 Dublex		363	482				
Bakırköy	Hipodromun Batı Bölgesi	Referans Bakırköy	Kiler GYO,Halk GYO,Biskon Yapı	Konut,Home Ofis,Perakende	58,000	13,000	1+0,1+1,2+1,3+1,4+1254		29-157	45-228	A,B,C,D,E,F	2014, Temmuz	2.El	1,800-3,800
							1+063		29	45				
							1+143		47	73				
							2+181		68-105	110-154				
							3+120		98	148				
							4+147		127-157	188-228				
Bakırköy	Hipodromun Batı Bölgesi	İncirli Konakları	Cevheri İnşaat,Gül İnşaat	Konut	13,000	N/A	2+1,3+1,4+1,5+1208		67-200	126-304	A,B,C,D	2013, Aralık	2.El	1,900-3,800
							2+1		67-105	126-160				
							3+1		104-109	161-164				
							4+1		129	197				
							5+1		200	304				

*İstenen birim fiyatlara KDV dâhil değildir.

Tablo 9: Zeytinburnu Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Sosyal Alanlar	Teslim Tarihi	2.El/KDV Oranı	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² *
Bakırköy	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Pruva 34	Doğa Şehircilik	Rezidans,Otel, Apart Otel	309,000	63,000	4+1,4+2,5+1,5+2	238	190-508	290-718	A,B,C,D,E	2017, Eylül	KDV %18	7,000-10,000
							4+1	120	190-210	290-310				
							4+2	16	612	418-421				
							5+1	90	232-252	363				
							5+2	12	505-508	718				
Bakırköy	Hipodromun Batı Bölgesi	Bakırköy City	Beyaz İnşaat	Konut, Perakende	42,000	10,000	2+1,3+1,4+1	165	N/A	80-217	A,B,C,D,E	2017, Haziran	N/A	4,900-5,200
							2+1			80-114				
							3+1			128-161				
							4+1			198-217				
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Ottomare Palace	Sinpaş,Barwa , Ottoman	Rezidans	N/A	N/A	1+1,1,5+1	62	47-81	68-126	A,B,C,D,E	2016, Aralık	N/A	N/A
							1+1		46-102	67-143				
							1,5+1		63-83	90-128				
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Yedi Mavi	Kalkavan, Hasan Sever,Gül Yapı	N/A	N/A	73,000	1+1, 2+1, 3+1,4+1,5+1	600	N/A	N/A	A, B, C, D, E, F, G,H	2018, Mayıs	N/A	N/A

*İstenen birim fiyatlara KDV dâhil değildir.

Tablo 10: Zeytinburnu Bölgesi Proje Aşamasında Olan Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m²	Arsa Alanı, m²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m²	Ünite Büyüklüğü, brüt m²	Sosyal Alanlar	Teslim Tarihi	2.E/KDV Oranı	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m²*
Zeytinburnu	Hipodromun Batı Bölgesi	Nidapark Denizatı	Tahincioğlu Gayrimenkul	Konut, Ticari Ünite	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Özak GYO Sahil Yolu Projesi	Özak GYO, Ziylan, Yenigün	Konut, Rezidans, Ofis, Otel, Ticari Ünite	238,000	112,000	N/A	750	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Zeytinburnu	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Eski Delta İnşaat Arsası	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	300	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Bakırköy	Hipodromun Batı Bölgesi	Eski Narin Kadife Arsası ve Emboy İplik Fabrikası	Beyaz İnşaat	Konut	N/A	15,000	1+1,2+1,3+1	250	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tablo 11: Zeytinburnu Bölgesi İptal Edilen Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m²	Arsa Alanı, m²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m²	Ünite Büyüklüğü, brüt m²	Sosyal Alanlar	Teslim Tarihi	2.E/KDV Oranı	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m²*
Bakırköy	Hipodromun Batı Bölgesi	Ağaoğlu Bakırköy 46	Akdeniz İnşaat	Rezidans	N/A	45,500.00	1+0,1+1,2+1,3+1,4.5+1	1200	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Konut Projeleri

➤ Mevcut Konut Projeleri:

The İstanbul Veli Efendi:

Zeytinburnu'ndaki Koç Holding'e ait eski Bozkurt Mensucat'ın arsasına, 'The İstanbul Veliefendi' konut ve rezidans projesini üstlenen YDA Grup, bu proje kapsamında 486 lüks daire yapılmıştır. Koç Holding lehine %40 hasılat paylaşımı ile gerçekleşen projenin lansmanı Haziran 2011 tarihinde yapılmıştır. İçerisinde 12,500 m² büyüklüğünde ticari alanların da bulunduğu (42 ticari ünite) projede, 14 katlı 15 blok ve 35 katlı rezidans bloğu yer almaktadır. The İstanbul Veliefendi'de alanları 132 metrekare ile 212 metrekare arasında değişen daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 seçenekleri ile sunulmaktadır. Proje kapsamında, oda sayısı 2+1 ve 4+1 arasında değişmektedir. Projede 1+1 tipi dairelere yer verilmemiştir.

Tablo 12: The İstanbul Veliefendi Konut Tip Dağılımı

Daire Tipi	Daire Büyüklüğü, brüt m ²	Daire Büyüklüğü, net m ²	Toplam Daire Sayısı içindeki Payı
4+1	212	154	29%
3+1	260	131	47%
2+1	132.87-136.75	97	24%
			100%

Tablo 13: The İstanbul Veliefendi 2. Etap Konut Satış Fiyatları

Oda Sayısı	Min. Konut Büyüklüğü (m ²)	Max. Konut Büyüklüğü (m ²)	Ort. Konut Büyüklüğü (m ²)	İstenen Min. Satış Fiyatı (TL)	İstenen Max. Satış Fiyatı (TL)	İstenen Ort. Satış Fiyatı (TL)	İstenen Ort. Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	İstenen Ort. Birim Satış Fiyatı (ABD \$/m ²)
3+1	188	190	189	1,200,000	1,450,000	1,325,000	7,011	\$2,318
4+1	212	212	212	1,420,000	1,395,000	1,407,500	6,639	\$2,195

Tablo 14: The İstanbul Veliefendi, 2. El Satış Fiyatları

Konut Tipi	Büyüklük, m ²	İstenen Satış Fiyatı, ABD\$	İstenen Birim Satış Fiyatı (ABD\$/m ²)
2+1	136.75	\$380,241	\$2,781
3+1	188	\$409,007	\$2,176
3+1	188	\$442,071	\$2,351
3+1	188	\$450,337	\$2,395
3+1	188	\$458,603	\$2,439
3+1	188	\$538,950	\$2,867

Projede daire tipleri farklı bloklarda konumlandırılmıştır. A bloklarda 4+1, B ve C Bloklarda 3+1 ve E Bloklarda 2+1 dairelerden oluşmaktadır. Projede ağırlıklı olarak 3+1 dairelere verilmiş ve daire büyüklükleri son dönemde üretilen konut büyüklüklerinin ortalamasının üzerindedir.

Birinci etap satışları tamamlanan projede 2. etap satışlarla birlikte ikinci el satışlarda devam etmekte olup; İkinci etapta 3+1 ve 4+1 dairelerin satışına başlanmıştır. Toplamda 35 dairenin satışının devam ettiği 2. etapta istenen m² birim fiyatlar ortalama 2,100-2,400 m²/\$ seviyesindedir. İkinci el satışlarda ise m² birim fiyatlar 2,100-2,800 m²/\$ seviyesine yükselmiştir.

Projede aynı zamanda 2014 yılı itibariyle oturma başlamış olup; 2+1 dairelerde minimum 3,000 TL, 3+1'lerde ise 4,000 TL kira istendiği öğrenilmiştir. Projedeki 4+1 dairelerde oturma amaçlı kullanımın ağırlık olduğu satış ofisi tarafından aktarılmıştır.

Sitede, basketbol, voleybol ve tenis sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu, yürüyüş yolu ve fitness merkezi yer almaktadır. Bölgede geliştirilen ilk nitelikli projelerden biri olan The İstanbul Veliefendi projesi “oturma” projesi olarak nitelendirilmektedir.

Onaltı Dokuz

Astay İnşaat tarafından Zeytinburnu Demirhane Caddesi üzerinde 30,000 m² arsa üzerinde inşa edilen projede toplamda 3 blokta 496 adet rezidanstan oluşmaktadır. Projede 1+1'den 6,5+1'e kadar farklı tipte daireler yer almakta olup; koşu parkuru, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, çocuk oyun alanı projede yer alan sosyal aktivite alanlarıdır. Projede kiralama ve 2. el satış işlemleri satış ofisi tarafından yürütülmektedir. Zemin katta yer alan 25,000 m² ticari birimlerle alakalı olarak herhangi bir bilgi edilememiş olmakla birlikte, proje teslim tarihinden itibaren aktif kullanımın gerçekleşmediği bilinmektedir. Proje ile alakalı olarak kısmi bir yıkım kararının söz konusu olduğu ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

Ottomare Suites

Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde yer alan ve toplamda 13,500 m² arsa üzerinde yer alan proje; Sinpaş-Barwa-Ottoman Gayrimenkul ortaklığıyla yapılmıştır.

Ottomare Suites projesi 360 rezidans dairesi ve projenin ilk 5 katında yer alan 5 yıldız, işletmesi Ottoman tarafından yapılan otel projesinden oluşmaktadır. Rezidansların satışları büyük ölçüde tamamlanmış olup, satışta olan daire tipleri ise 1,5+1- 3+1 ve 4+1'lerdir. Projede ayrıca 122-975 m² arasında modüler sistemde 5 adet ticari birim yer almaktadır. Ottomare projesinde daire birleştirme seçenekleri sunulmaktadır. İlk olarak 2+1 ve 1+1 ürünlerin ağırlıkta olduğu daire stoku ile pazara çıkmış sonradan pazardan gelen talebe bağlı olarak daireler genişletilmiştir.

Ottomare Palace projesi ise aynı arsa içerisinde modüler sistem 1+1 ve 1,5+1 daire tiplerinden oluşmaktadır. 1+1'ler birleştirilerek farklı daire tipleri elde edilmektedir. Projede toplamda 62 adet ünite bulunmaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde söz konusu blok için satışların henüz yapılmadığı söylenmiştir.

Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, spa, restaurant, toplantı salonları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, çocuk oyun alanı ve sergi alanı yer almaktadır.

➤ İnşaat Aşamasındaki Konut Projeleri:

Pruva 34

Önceden Sümerbank'a ait olan ve Doğa Madencilik tarafından satın alınan arsa brüt 62,852 m² alana sahiptir. Zeytinburnu sahil yolu üzerinde yer alan arsa 2004 yılında 44 milyon dolar karşılığında (700 ABD\$/net m²) Doğa Madencilik tarafından satın alınmıştır.

Proje, 27 katlı 7 rezidans, 2 otel ve 1 apart otel otel bloğundan oluşmaktadır. Projede yer alan otel ve apart otel bloklarının giriş-çıkışları konut fazından bağımsız olarak planlanmıştır. Projenin batısında konumlanan otel bloğu için Hilton Grubu ile anlaşılmış olup, diğer blok için görüşmeler devam etmektedir.

A Plus konseptiyle inşa edilecek olan konut fazı; daire büyüklükleri ve nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda "oturma amaçlı" olarak nitelendirilmektedir. Katta 2 daire olacak şekilde projelendirilen konut bloklarının tamamı; 3 cepheli ve deniz manzarasına hâkim dairelerden oluşacaktır. Büyüklükleri 290-363 m² arasında değişen toplamda 239 adet 4+1,5+1, 4+2 dubleks ve 5+2 dubleks daireler planlanmaktadır.

Sitede spor alanları, yürüyüş parkuru, fitness center, sauna hamam, kapalı ve açık yüzme havuzu bulunacaktır. Hedef kitlede dikkate alınarak 4+1 ve 5+1 daireler için 4, 4+2 ve 5+2 daireler için 6 araçlık kapalı otopark alanı verilecek olup; zemin seviyesinde site "araçsız" olacak şekilde tasarlanmıştır. Bu neden zemin seviyesinde açık otopark yer almamaktadır ve bloklara otoparktan doğrudan erişim sağlanacaktır. Ayrıca her daire için 10 m²'lik depolama alanı verilmesi planlanmaktadır.

Tablo 15: Pruva 34 Konut Tip Dağılımı

Daire Tipi	Daire Büyüklüğü, brüt m ²	Daire Büyüklüğü, net m ²	Toplam Daire Sayısı içindeki Payı
4+1	290-310	190-210	50%
4+2 Dupleks	418-421	612	7%
5+1	363	232-252	38%
5+2 Dupleks	718	505-508	5%
			100%

Satış ofisi ile yapılan görüşmede projenin hedef kitlesi, A, A+ ve A++ olarak tanımlanmakta olup dairelerin iç tasarım öğelerinin de hedef kitleye hitap edecek şekilde belirlendiği aktarılmıştır.

Ön rezervasyon sürecinde olan projeye ağırlıklı olarak yakın çevresinde yer alan Bakırköy, Ataköy, Zeytinburnu, Yeşilköy ve Florya'nın talep gösterdiği öğrenilmiştir. Bölgede yeni konut arzının talep düzeyini karşılayamaması, daire büyüklüklerinin diğer projelerin ortalamasının üzerinde olması ve firma tarafından sağlanan vade farksız satış opsiyonu projeye gösterilen talebin başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Hafriyat çalışmaları sırasında ortaya çıkartılan "Bizans Sayfiye Sarayı ve Adliyesi Kalıntıları" ise proje içerisindeki alanda muhafaza edilecektir.

Teslim tarihi Ekim, 2017 olarak belirlenen projede istenen m² birim fiyatlar 7,000-10,000 ABD\$/m² arasında değişmektedir.

Bakırköy City

Beyaz İnşaat tarafından Aksu-Koşuyolu Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 10,000 m² büyüklüğünde arsada inşa edilen projede 12'şer katlı 5 blok yer almaktadır. Toplamda 165 daire ve 33 ticari ünitenin yer aldığı projede; sosyal tesis, açık havuz, çocuk oyun parkı, fitness, hamam, sauna ve spor sahası bulunmaktadır.

Teslim tarihi Haziran, 2017 olarak belirlenen projede istenen m² birim fiyatlar 4,900-5,200 ABD\$/m² arasında değişmektedir.

➤ Planlanan Konut Projeleri

Özak GYO – Sahil Projesi

Ocak 2014 yılında Emlak Konut GYO tarafından ihalesi yapılan Eski Tank Fabrikası ve Askeri Kışla Arsası ihalesini 4,240,000 TL teklif ile Özak GYO-Ziylan-Yenigün konsorsiyumu kazanmıştır.

Ticaret + Konut E:2,00 ve Turizm + Ticaret E:2,50 imarlı olan proje alanında konut, rezidans, ofis, otel ve ticari Ünitelerden oluşacak, emsale dahil inşaat alanı yaklaşık 238,000 m² bir proje planlanmaktadır. Projede imar plan kararları doğrultusunda yaklaşık 750 adet bağımsız ünite yapılabileceği tahmin edilmektedir.

Yedi Mavi Projesi (Eski T.O.B.B. Arsası)

Zeytinburnu Sahil yolu üzerinde yer alan toplamda 73,000 m²'lik arsa üzerinde Kalkavan Grubu- Hasan Server İnşaat ve Gül Yapı Gayrimenkul Geliştirme İş Ortaklığı(KHG Yapı) tarafından geliştirilecektir. 1,14 milyon TL asgari bedel taahhüt edilen projede otel, rezidans, kongre merkezi, ofis ve ticari üniteler yapılması planlanmaktadır. Projede talep toplanmaya başlanmış olup, söz konusu gayrimenkul üzerinde satış ofisi ve örnek daire inşaatı devam etmektedir.

➤ Potansiyel Proje Alanları

Eski Türk Çimento Arsası

Mehmet Kurt'a ait olan Türk Çimentosu ve Kireci arsasında, 2012 yılında kat karşılığında Delta Yapı- Erka Yapı ortaklığı ile kat karşılığı anlaşılmıştır. Ancak daha sonra proje iptal edilmiş olup, söz konusu arsa son olarak Bakırköy 18. İcra Dairesi tarafından 366,217,386.28 TL muhammen bedelle satışa çıkartılmıştır. Söz konusu arsanın satışının gerçekleştiği öğrenilmiştir. Yeni mal sahibinin kim olduğu öğrenilememiştir

Arz analizinde önemli olan konu, gelecekte pazara sunulacak ürünlerin tespitidir. Burada büyük arazi sahipliği ve potansiyel alanların tespitine ilişkin imar durumu konusu önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında, belediye projeksiyonlarında öngörülen nüfus artışı ve yeni imar alanları gözetilerek hesaplama yapılmıştır. İstanbul İlinde, 2010 yılından itibaren yıllar geçtikçe nüfusun azalarak arttığı görülmektedir.

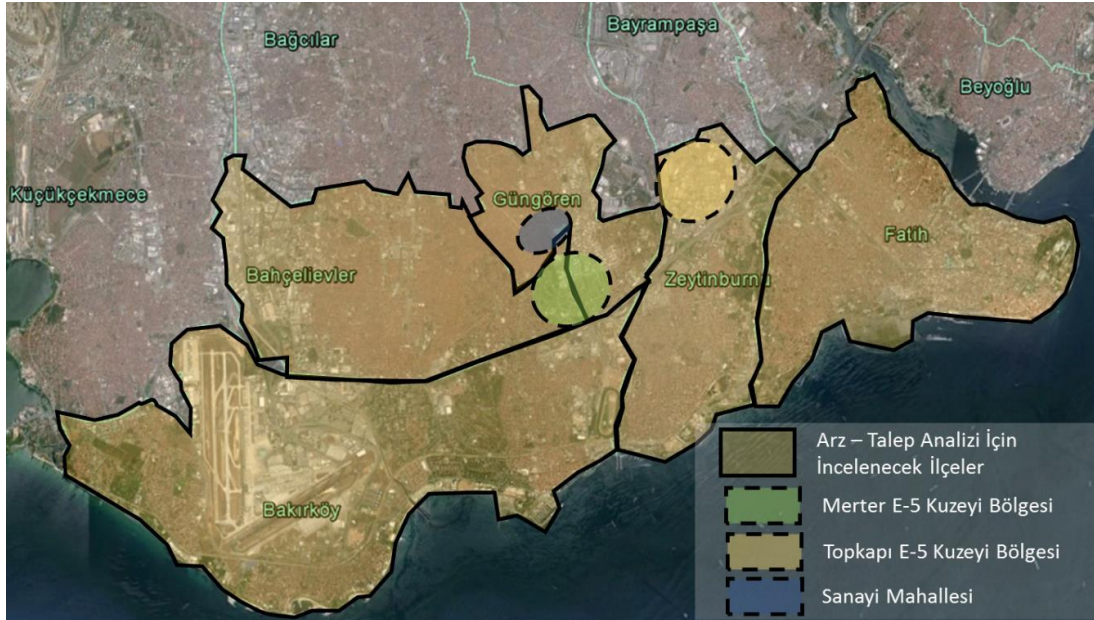
Yukarıda yer alan tabloda, Zeytinburnu Bölgesi kapsamında incelenen Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerindeki yıllık nüfus değişimleri incelenmiştir. Bakırköy hariç diğer ilçelerde nüfusun azaldığı ve ilçelerin oluşturulan Zeytinburnu Bölgesinde ise nüfusun azalmadığı görülmektedir.

Arzı oluşturan unsurlardan mevcut konut stoku, Zeytinburnu Bölgesi içinde alt bölgelerde yer alan konut arzını hesaplamak amacıyla, bölgedeki ilk nitelikli Denizatı Sitesi tamamlanmasından bugüne tamamlanmış ve çalışma tarihi itibariyle inşaat

halinde, proje aşamasındaki ve olası projeler irdelenmiştir. Olası projelerden kaynaklanacak konut arzı, pazarın agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından etkilenmediği kabulü ile yapılmıştır.

3.2.2 Topkapı Bölgesi

Çalışma kapsamında ele alınan konular dahilinde Topkapı Bölgesi; Merter E-5 Kuzeyi, Topkapı E-5 Kuzeyi ve Sanayi Mahallesi bölgeleri alt bölgeler olarak belirlenmiştir. Bu bölgeleri belirleyen kriterler arasında konumları ve alıcı kitlesi bakımından birbirleri ile rekabet halinde olmaları etkili olmuştur. Ayrıca mevcut durum, devam eden yatırımlar ve gelecekte yapılması öngörülen yatırım eğilimleri de göz önüne alınmıştır. Alt bölgeler aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Topkapı Bölgesi kapsamında etkileşim içerisinde olduğu Bahçelievler, Güngören, Bakırköy, Fatih ve Zeytinburnu İlçeleri incelenmiştir.

İstanbul'un batısında konumlanan Bakırköy 1926 yılında ve Zeytinburnu 1957 yılında İlçe statüsüne erişmiştir. İstanbul'un eski yerleşim alanı olan Bakırköy'den ayrılarak 1992 yılında Güngören ve Bahçelievler ve 1987 yılında Küçükçekmece ilçelerin ayrılmasıyla, bölgedeki ilçe sayısı arttırılmıştır. Bölgede konut pazarına ilişkin çeşitli tipte ürünler mevcut olup son dönemlerde site konseptinde düzenlenmiş blok yapılaşmaları görülmektedir.

Topkapı bölgesine genel olarak bakıldığında ise E-5 aksı üzerinde genellikle ofis niteliğinde yapılaşmalar görülürken, E-5 aksından uzaklaştıkça konut fonksiyonlu yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca bölgede üniversite kampüsleri,

hastane yerleşkeleri ve alışveriş merkezleri gibi donatılar sayesinde yeni yatırım motivasyonları oluşmaktadır.

Bakırköy ilçesinin özellikle E-5 Karayolu'na yakın olan kısımları Topkapı bölgesiyle etkileşim halindedir. Yerleşik nüfusun yoğun olduğu ilçede genellikle üst gelir grupları ikamet etmektedir. Yapılan piyasa araştırması sonucunda bu bölgedeki alıcıların genellikle yatırım amacıyla Topkapı bölgesine yöneldikleri düşünülmektedir.

Bahçelievler, Güngören İlçesi'ne komşu olması sebebiyle Topkapı bölgesiyle kapsamında incelenmiştir. Bahçelievler'in doğusundan batısına ilerledikçe gelir seviyesinin düştüğü gözlenmiştir. Bahçelievler ve Merter bölgesinin ilk nitelikli konut projelerinden biri olan Ağaoğlu My City'nin satışının hızlı bir şekilde tamamlanmasından sonra bölgedeki konut yatırımları ivme kazanmıştır.

Güngören, 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Bitişik nizamlı apartmanların yoğun olarak yer aldığı ilçede, sosyal donatı alanlarından yetersiz olduğu görülmektedir. Belediye yetkilileri, Güngören İlçesinin İstanbul'un nüfus bakımından en yoğun ilçelerinden biri olduğunu ve yeni yatırımların bu yoğunluğun artmasına sebep olacağını öngörmektedirler. Buna ek olarak bölgenin imar planları incelendiğinde nitelikli konut projesi inşa edilecek büyüklükte arsa stokunun oldukça sınırlı olduğu görülmüştür. İlçe sınırları içerisinde yer alan küçük sanayi yapılaşmalarının bulunduğu bölge için yeni imar planı düzenlemesinin bulunmadığı, mevcut imar planının korunmaya devam ettiği öğrenilmiştir. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde herhangi bir kentsel dönüşüm bölgesi belirlenmediği veya bu konuyla ilgili bir çalışmanın bulunmadığı belirtilmiştir. İlgili belediyenin Planlama Departmanı'ndan alınan bilgiye göre; Tozkoparan Mahallesi'nde TOKİ'nin 5,500 konutluk projesinin olduğu ve bu projeyle Tozkoparan Mahallesi sakinleri ile birlikte gecekondü önleme bölgesinde ikamet edenler hedeflenmektedir.

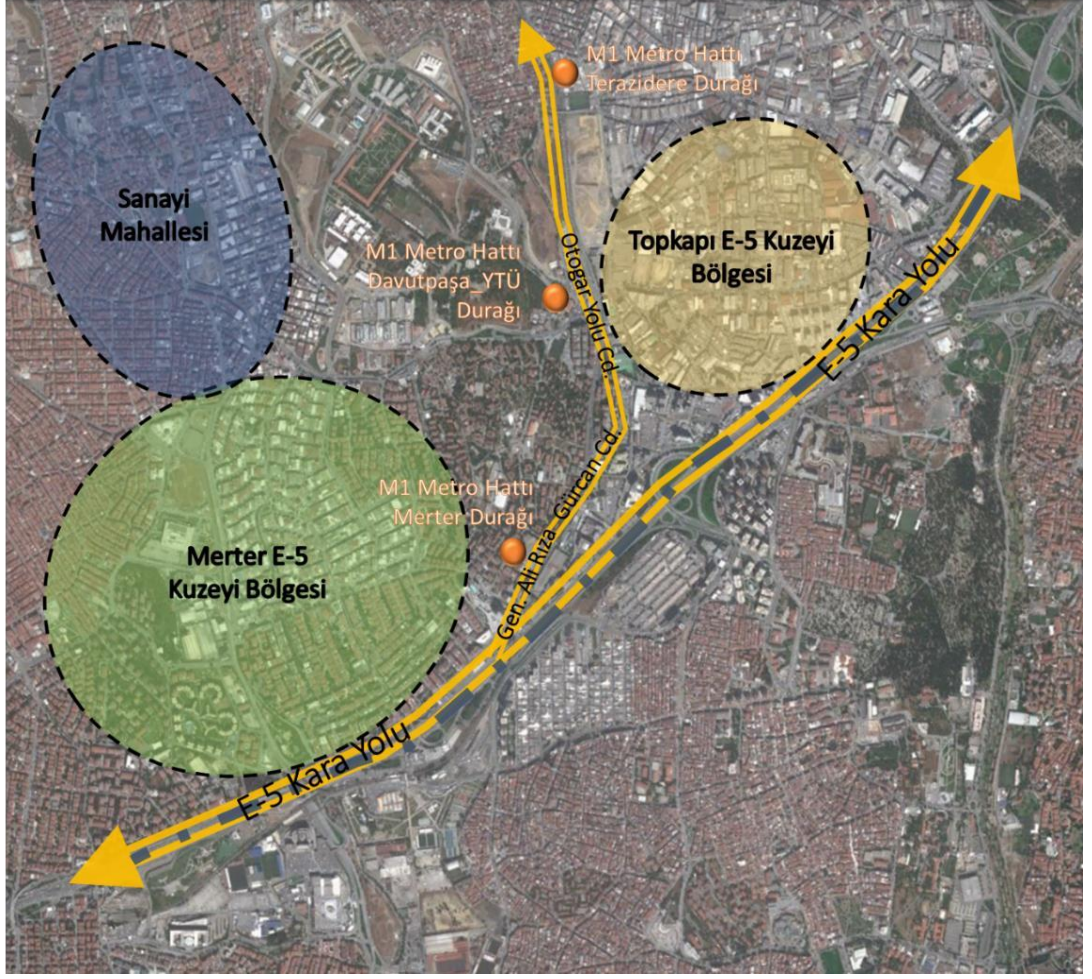
Güngören İlçesi, kuzey kısmında Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü ile komşudur. Kampüs bünyesinde bulunan fakülteler ve Teknopark'ta çalışan nüfus hedef alınarak, yatırım amaçlı konut alımlarına yönelik projelerin geliştirildiği görülmektedir. Örneğin Güngören Stadyumu olarak bilinen Mimar Yahya Baş Stadi'na komşu olan Real Merter projesinde konutların %46'sı 1+1; %47'si 2+1 ve yalnızca %7'si 3+1 olarak düzenlenmiştir. Ayrıca ilçe nüfus yoğunluğundan yararlanmak ve projeyle birlikte gelecek talebin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla zemin katlarda perakende kullanımlarına yönelik çarşı alanı planlanmaktadır.

Zeytinburnu, İstanbul'daki en eski ilçelerden biri olmakla birlikte 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Zeytinburnu ilçesinde tekstil ve deri üretim imalathanelerinin yaygın olduğu bilinmektedir. Buna bağlı olarak da üretim tesislerinin sahiplerinin, çalışanlarının, hizmet sağlayıcıların ikamet ettiği karma bir sosyo-ekonomik yapıya sahiptir. Topkapı Bölgesi kapmasında söz konusu ilçenin E-5 aksının kuzeyinde konumlu olan bölümü ele alınmıştır. Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan görüşmelerde bölge sınırları içerisinde bulunan küçük sanayi alanlarının yeni 1/1,000 ölçekli uygulama imar planlarında korunmayacağı; ticaret ve konut ünitelerinin inşa edilebileceği görülmektedir. Belediye yetkileri sanayi alanlarının 10 yıllık bir projeksiyonda tamamen konut ve ticari alanlara dönüşeceğini öngörmektedirler. Bu nedenle bölge için arz-talep hesaplamaları yapılırken sanayi alanlarının dönüşümünden oluşacak konut arzı 2025 yılına kadar devam ettirilmiş olup satışların 2025 yılından sonra da devam edeceği kanaatine varılmıştır.

Oluşacak büyük arzın getirdiği nüfus, arzın fiyatlara etkisi ve satış hızları farklı senaryolar halinde çalışmanın ilerleyen bölümlerinde incelenmiştir. Sanayi yapılaşmaları ise büyük arsa alanlarına sahip olduğu için nitelikli konut projelerinin gerçekleştirilmesini destekleyecek büyüklükte arsa stoku oluşmaktadır. Fonksiyonu değişmesi planlanan bölge, Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü, Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Koç Üniversitesi Zeytinburnu Yerleşkesi, Liv Hospital tarafından satın alındığı öğrenilen Beyaz Tower'ın merkezinde yer almaktadır. Dolayısıyla bu donatılarda eğitim gören ve istihdam edilen grupların konut kiralarken bu bölgeyi tercih edeceği düşünülmektedir. Ayrıca söz konusu bölge Topkapı Kavşağı'na kolay ulaşımı ve yakınlığı ile Fatih ilçesinden de talep edildiği öğrenilmiştir.

Bölgenin prestijli projelerinden olan Avrupa Konutları Kale satış ofisiyle yapılan görüşmede Fatih ilçesinde ofisi bulunan, Cerrahpaşa ve Çapa Tıp Fakülteleri'nde çalışan grupların bu projeye oturum amaçlı ilgi gösterdiklerini beyan etmiştir. Bu nedenle Fatih İlçesi, Topkapı bölgesinde geliştirilmesi planlanan olası projenin talep analizinde incelenmiştir.

Topkapı ve Merter bölgeleri hafif metro, metrobüs ağları ile diğer ilçelere kolaylıkla bağlanabilmektedir. Bu da alıcılar için önemli bir çekim unsuru olmaktadır.



Topkapı Bölgesi kapsamında incelenen nitelikli konut projelerinin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Tablo 16: Topkapı Bölgesi Mevcut Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	İnşaat Alanı, m²	Geliştirici	Proje'deki Fonksiyonları	Arsa Alanı, m²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m²	Ünite Büyüklüğü, brüt m²	Teslim Tarihi	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m²*
Bahçelievle	Merter E-5 Kuzeyi	Ağaoğlu My City	N/A	Ağaoğlu İnşaat	Konut	80		1220			2011, Ağustos	
							1+1		50	75		2,100-2,750
							2+1		71	107		2,300-2,500
							3+1		79-113	107-153		2,250-2,500
Bahçelievler	Merter E-5 Kuzeyi	Saklı Vadi Konakları	47,525	C Holding	Konut	15	1+1,, 6+1	190		112-260	2008, Mayıs	2,700-3,550
Güngören	Merter E-5 Kuzeyi	Platform Merter	142,3	Eroğlu Gayrimenkul	Konut, Ofis	35		144		87-495	2013, Mayıs	
							1+0			42-52		2,100-2,600
							1+1		58	87		2,400-3,400
							2+1		67-77	116-145		3,250-3,400
							2,5+1		93	159		
							3+1		115	210		3,100-3,400
							4,5+1		174	323		
							5+1		276	495		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Mira Rezidans Topkapı	17,5	Beyaz İnşaat	Konut+Ticaret	3,85		60			2010	1,950-2,150
							1+1		58	78		
							2+1		59-97	79-130		
							3+1		105-114	138-149		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Beyaz Rezidans Topkapı 1	35	Beyaz İnşaat	Konut	8,5		124			2013	2,070-2,550
							2+1		86-99	112-129		
							3+1		99-114	124-148		
							4+1		126-128	164-166		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Beyaz Rezidans Topkapı 2	35	Beyaz İnşaat	Konut, Perakende	9,254		132			2014	1,950-2,400
							2+1		99-102	129		
							3+1		113-119	149-157		
							4+1		134	184		

* Birim fiyat aralıklarına KDV dahil değildir.

Tablo 17: Topkapı Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	İnşaat Alanı, m ²	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonlar	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Teslim Tarihi	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² *
Zeytinburnu	Merter E-5 Kuzeyi	Nef Merter 12	61	Timur Gayrimenkul	Konut, Ofis, Otel	8,292	1+1	160	42-59	61-84	2016, Şubat	2,15
							2+1		59-108	87-134		
							3+1		67-83	89-123		
Zeytinburnu	Merter E-5 Kuzeyi	Nef Merter 13	35,84	Timur Gayrimenkul	Konut	11,106	1+1	817			2016, Haziran	2,45
							2+1	600	35	49		
							3+1	200	60-63	87-93		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	İstanbul Gala	N/A	Timur Gayrimenkul	Konut	25,564	1+1	17	90-115	133-170	2017, Aralık	1,600-2,400
							2+1	942				
							3+1	520	34-52	49-75		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	İstanbul Lokal	N/A	Timur Gayrimenkul	Konut	20	1+1	240	52-86	75-125	N/A	1,600-2,400
							2+1	240				
							3+1	140	90-131	130-190		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Avrupa Konutları Kale	206	Artaş Grubu	Konut, Dükkan, Ofis	37	1+1	42	145-200	210-290	2016, Temmuz	2,800-2,900
							2+1	591				
							3+1	102	55-57	75-81		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	BeyazPark	85	Beyaz İnşaat	Konut, Ticari	15,43	1+1	170	73-100	102-137	2017, Aralık	2,800-2,900
							2+1	231	116-130	165-179		
							3+1	88	149	210		
Güngören	Sanayi Mahallesi	Real Merter	N/A	Oliv Yapı-Vizyon Yapı	Konut, Ticari	10	1+1	370			2017, Temmuz	2,150-3,250
							2+1		48	71-72		
							3+1			64-132		
Güngören	Sanayi Mahallesi	Real Merter	N/A	Oliv Yapı-Vizyon Yapı	Konut, Ticari	10	1+1	241			2017, Temmuz	2,1
							2+1	111	47-54	66-90		
							3+1	114	84-100	120-150		
Güngören	Sanayi Mahallesi	Real Merter	N/A	Oliv Yapı-Vizyon Yapı	Konut, Ticari	10	1+1	16	130	175	2017, Temmuz	2,1
							2+1					
							3+1					

* Birim fiyat aralıklarına KDV dahil değildir.

Tablo 18: Topkapı Bölgesi Planlama Aşamasındaki Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	İnşaat Alanı, m ²	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Teslim Tarihi	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² (*)
Zeytinburnu	N/A	Extensa Topkapı	N/A	Extensa Group	Konut, ticari		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi İstanbul 3. ve 4. Etaplar		N/A	Timur Gayrimenkul	Konut		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) Birim fiyat aralıklarına KDV dahil değildir.

Konut Projeleri

➤ Mevcut Konut Projeleri:

Mira Rezidans

Beyaz İnşaat'ın Zeytinburnu Maltepe'de gerçekleştirdiği ilk proje olan Mira Rezidans, 3,850 m² büyüklüğündeki parsel

üzerinde 60 bağımsız birimden oluşmaktadır. 1+1, 2+1 ve 3+1 odalı daire tiplerinin yer aldığı projede daire büyüklükleri ise 78- 149 m² arasında değişmektedir.

Projede fitness salonu ve açık yüzme havuzu yer almak olup, kullanımları aidatlara dâhildir. Daire birim satış fiyatları 1,950 - 2,150 ABD\$ aralığındadır.

Beyaz Rezidans Topkapı 1

Maltepe Davutpaşa Caddesi üzerinde yer alan Beyaz Rezidans 1 Projesi; 8,500 m² büyüklüğündeki parsel üzerinde

4 blokta toplamda 124 daire ve 33 ticari birimden oluşmaktadır. Projede 112-166 m² arasında 2+1,3+1 ve 4+1 odalı daireler bulunmaktadır.

Projede açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanı ve park alanı yer almakta olup, ortak alanların kullanımları aidatlara dahildir.

Tablo 19: Beyaz Rezidans 1 Daire Tipleri m² Birim Fiyatları

Oda Sayısı	Konut Büyüklüğü (m ²)	Satış Değeri, ABD\$/m ²
1+1, 2+1, 3+1,4+1	112-166	2,050 - 2,550

➤ İnşaat Aşamasındaki Konut Projeleri:

Avrupa Konutları Kale

Artış Avrupa Konutları tarafından Kale Kilit arsası üzerine hasılat paylaşımlı olarak gerçekleştirilen proje, 34 dönüm üzerinde 8 konut ve 1 ofis bloğundan oluşmaktadır. 591 bağımsız ünite, 52 ofis ve 30 adet ticari birim yer almaktadır. Projede 1+1 odalı 4+1 kadar farklı tipte daireler yer almaktadır. Projenin E-5 Karayolu cepheli olan bloğu ofis ünitelerine ayrılmıştır.

Tablo 20: Avrupa Konutları Kale Daire Tipleri m² Birim Fiyatları

Oda Sayısı	Konut Büyüklüğü (m ²)	Birim Satış Değeri, ABD\$
1+1, 2+1, 3+1,4+1	75-210	2,786-2,889

Projede 2 adet kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness salonu, Türk hamamı, squash salonu, yoga/pilates salonu, çocuk oyun alanı yer almaktadır.

Nef 13

Timur Gayrimenkul-NEF tarafından Merter’de 11,106 m² arsa üzerinde geliştirilen projede 5 blok yer almaktadır

Tablo 21: NEF 13 Daire Tipleri ve Büyüklükleri

Daire Tipi	Konut Büyüklüğü, brüt (m ²)
1+1	49
2+1	87-93
3+1	133-170

Projede yer alan sosyal aktivite alanları; açık ve kapalı yüzme havuzu, basketbol sahası, bilardo salonu, çocuk oyun alanı, futbol sahası, fitness merkezi yer almaktadır. Otopark alanı dağılımı ise daire başına olacak şekilde hesaplanmamış olup, projenin %80’ine yetecek kadar olduğu öğrenilmiştir. Projede ağırlıklı olarak 1+1 daireler yer almakta olup; bu durumun bölgedeki yoğun öğrenci nüfusundan kaynaklandığı bilinmektedir. Nef 13’ün yakın çevresinde Yıldız Teknik Üniversitesi, Yeni Yüzyıl Üniversitesi ve Koç Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi yer almaktadır. Hedef kitle, bu alanlarda eğitim görenler ve çalışanlardır.

Satış ofisinden alınan bilgilere göre söz konusu proje 1 yıl öncesinde güncel dolar kuru ile 1,487 ABD\$ birim değer ile satışa çıkmış olup günümüzde 2,149 ABD\$ birim değer ile satışları devam etmektedir.

Nef 12

Timur Gayrimenkul-NEF’in Merter’de yer alan ikinci projesi olan NEF 12, 8,292 m² arsa üzerinde 160 rezidans dairesi, 192 odalı otel ve 379 ofis biriminden oluşmaktadır.

3 blok olarak tasarlanan yeni projede A blok rezidans, B-C blok ofis, D blok otel amaçlı kullanılacaktır. Proje A ve D bloklar 20 katlı, B-C ofis blokları 19 katlı olarak tasarlandı. Hafriyatı tamamlanan projede blokların inşaatına başlanmıştır.

Satış ofisinden alınan bilgilere göre söz konusu proje 1 yıl öncesinde güncel dolar kuru ile 1,487 ABD\$ birim değer ile satışa çıkmış olup günümüzde 2,149 ABD\$ birim değer ile satışları devam etmektedir.

İnİstanbul Gala

Eski Şişecam Fabrikası arsası üzerinde İş GYO ve Timur Gayrimenkul-Nef'in %50'şer paylı ortaklığı ile

gerçekleştirilecek olan projenin ilk fazını oluşturan İnİstanbul GALA; toplamda 18'er katlı, 4 blokta 942 daireden oluşmaktadır.

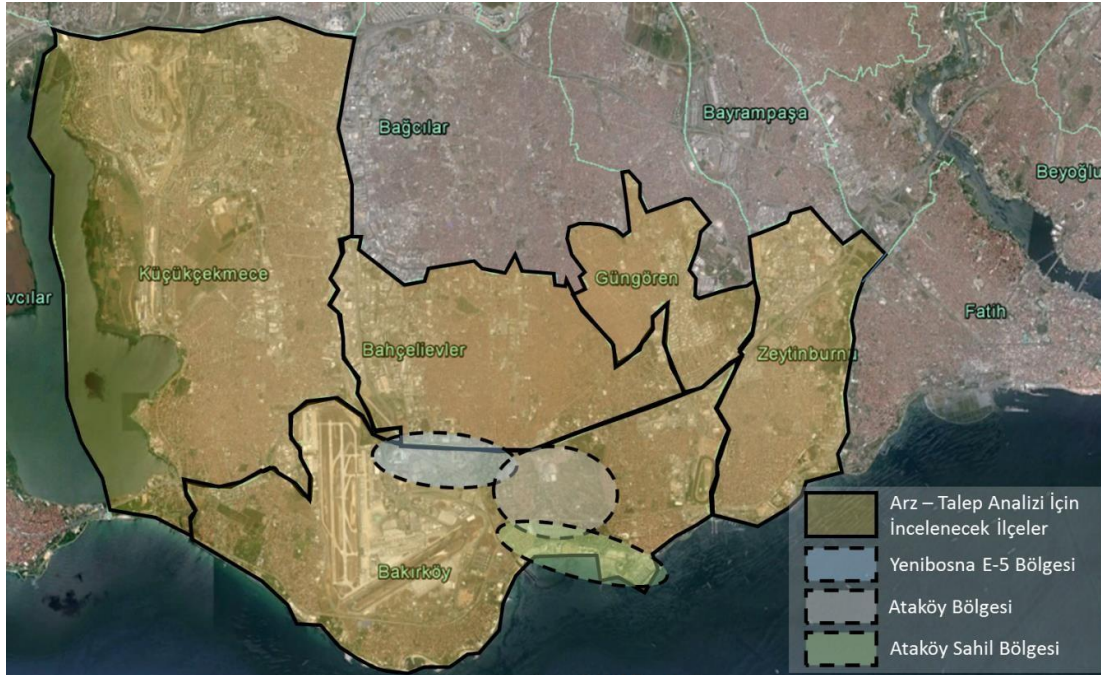
Projede 48-308 m² arasında 1+1'den 4+1'e kadar farklı tiplerde daireler yer almakta olup; daire tiplerinin dağılımları bloklara göre değişkenlik göstermektedir.

Lansman öncesi birim satış fiyatları 1,587-2,381 m²/\$ aralığında olup ön talep sürecinde 1 haftada 4,000 talep alan projenin tesliminin Aralık 2017'de yapılması planlanmaktadır.

80,000 m² proje alanının 25,000 m²'lik kısmında gerçekleştirilen İnİstanbul LOKAL projesinin de inşaatı Aralık 2017'de tamamlanmıştır.

3.2.3 Bahçelievler Bölgesi

Çalışma kapsamında ele alınan konular dahilinde Bahçelievler Bölgesi; Yenibosna E-5, Ataköy ve Ataköy Sahil alt bölgelerinden oluşmaktadır. Bahçelievler Bölgesi'ni oluşturan alt bölgeler belirlenirken, nitelikli konut projelerinin bir bütün olarak yer aldıklarına, birbiri ile rekabet halinde olduklarına ve aynı bölge içinde konumlandıklarına dikkat edilmiştir. Alt bölgeler aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



İstanbul'un batısında yer alan Bahçelievler Bölgesi kapsamında, Küçükçekmece, Bakırköy, Bahçelievler, Güngören ve Zeytinburnu İlçeleri incelenmiştir.

İstanbul'un batısında konumlanan Bakırköy 1926 yılında ve Zeytinburnu 1957 yılında İlçe statüsüne erişmiştir. İstanbul'un eski yerleşim alanı olan Bakırköy'den ayrılarak 1992 yılında Güngören ve Bahçelievler ve 1987 yılında Küçükçekmece ilçelerin ayrılmasıyla, bölgedeki ilçe sayısı arttırılmıştır.

Bu bölgede mahalle dokusunun hakim olduğu, 3-5 katlı ayırık nizam apartman blokların yaygın olduğu, merkezi noktalarda yüksek katlı blokların inşa edildiği ve hatta sahil kesiminde doldurularak yeni alanların (Ataköy Turizm Kompleksi Marinası) oluşturulduğu görülmektedir.

Bahçelievler Bölgesi konut pazarına oldukça çeşitli ürünler sunmaktadır. Bunlar, gecekondular, iyi durumda olan ve olmayan apartmanlar, lüks apartman yapılar ile birlikte nitelikli konut projelerinde, organize konut projelerinde ve karma projelerde yer alan rezidanslardır. İlçeler ve semtler bazında düşünülebilecek olan pazar koşulları ve bununla ilişkili olan değer dağılımı, gerçekte parsel bazında farklılaşmalar gösterebilmektedir.

Basın Ekspres Yolu'ndaki Ayamama Deresi'nin ıslah çalışmalarının ardından arsa arzının ortaya çıkmasıyla yeni nitelikli projelere olanak verilmiştir. E-5 Karayolu'nun kuzey ve güney yan yolu üzerindeki sanayilerin ve niteliksiz alanların kaldırılmasıyla ortaya çıkan arsa arzı değerlendirilmiş ve nitelikli karma projeler inşa edilmiştir. Son olarak Topkapı'da yer alan sanayi alanlarının desantralizasyonu ile arsa arzının artacağı ve 10 sene içinde bölgenin yüksek katlı yoğun konut alanına dönüşmesi beklenmektedir.

Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'ndaki hava ulaşımını sağlayan tek havalimanıdır. Bu nedenle hem Avrupa Yakası genelinde hem de yakın çevresinde büyük bir öneme sahiptir. 11,776,961 m² alan üzerinde inşa edilen ve 1933 yılında faaliyete geçen havaalanı 2015 yılında askeri alanın devralınmasıyla yeni park alanları hizmete açarak genişlemiştir. Arnavutköy İlçe sınırları içinde 3. Havalimanı inşaatının tamamlanmasının ardından yolcu taşımacılığını yapmayacağı bunun yerine özel jetler, kargo uçuşları ile bakım onarım şirketlerine hizmet vereceği DHMİ Genel Müdürü Orhan Birdal tarafından açıklanmıştır.

Avcılar – Zincirlikuyu arasında hizmet veren ve daha sonra Avrupa Yakası'nda Beylikdüzü'ne ve Anadolu Yakası'nda Söğütlüçeşme'ye kadar uzanan Metrobüs Hattı, bu bölgenin gelişmesine imkan sağlamıştır. Metrobüs hattıyla gelişen Yenikapı

– Havalimanı metronun dışında diğer metro ağlarının entegrasyonu ile Halkalı, Zeytinburnu gibi bölgelerin gelişmesini tetiklemiştir. Banliyö hattının kapanarak 2019 yılında Yüzeysel Metro hattına dönüşmesinin ardından, hattın geçtiği yerlerin daha da gelişmesi beklenmektedir.

Bahçelievler Bölgesini oluşturan Küçükçekmece, Bakırköy, Bahçelievler, Güngören ve Zeytinburnu İlçelerindeki genel gelişim ve konut pazarına yönelik incelemeler yapılmış ilçe ilçe irdelenmiştir.

Küçükçekmece 1987 yılında Bakırköy’den ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Küçükçekmece’nin merkezi olarak kabul edilen Sefaköy ve çevresinde mahalle dokusunun hakim olduğu ortalama 5 katlı apartmanlar yer almaktadır. SES Gruplarına göre orta seviyede gelir grubuna ait olan nüfus tarafından tercih edildiği görülmektedir. Basın Ekspres Yolu’nun iyileştirilmesinin ardından yolun doğu ve batı kıyısının ofis, konut, AVM projeleriyle geliştiği görülmektedir. Halkalı’nın 2008 yılından sonra nitelikli projelerle birlikte organize konut projeleriyle geliştiği görülmektedir. İlçe kapsamındaki konut projelerindeki satış fiyatlarının projesine, sosyal alanlarına, projedeki fonksiyonlarına göre değişmektedir. Çalışma kapsamında Küçükçekmece’deki projeler incelenmemiş olup, sadece ilçe sınırları içinde ikamet eden A sınıfı gelir grubunun geliştirilecek olan olası projeye olası talebi incelenmiştir.

Bakırköy, İstanbul İl sınırları içindeki en eski ilçeler arasında sınırlanmaktadır. 1989 yılına kadar 275 km²’lik alanı ile İstanbul’un en büyük ilçelerinden biri olan yerleşim Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür. Ancak bu idari bölünme söz konusu yerleşimlerin sosyo-ekonomik ilişkilerini etkilememiştir. 1926’dan itibaren ilçe olarak İstanbul içerisinde yerini alan Bakırköy’de; Alışveriş Merkezleri, Yeraltı Çarşıları, Perakende Caddeleri ile ekonomik gelişimini sürdürmeye yükseltmeye devam etmektedir. İlçede yer alan ilk organize konut üretimi Ataköy Toplu Konutları’dır. İnşasına 1950’lerin ortalarında başlanan toplu konutların üretimine 1990’lara kadar devam edilmiştir. Başlangıçta konut edinimini desteklemek amacıyla başlanan proje, günümüzde özellikle ilçede uzun dönem yeni geliştirmelerin yetersiz kalması ve projenin nitelikleri nedeniyle; yeni konut projeleri ile rekabet eden rakamlar ile pazarda yerini almaktadır.

1 Ekim 1988 yılında açılan ve Türkiye’nin ilk alışveriş merkezi olan Galleria Alışveriş Merkezi ile gelişme eğilimi göstermeye başlayan Ataköy Sahili marina, eğlence ve

konaklama tesislerinin eklenmesi ile birlikte Ataköy Turizm Kompleksi'ni oluşturmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yapılmış olan Ataköy Turizm Merkezi Planı ile de yatırımlar günümüzde de devam etmektedir. Atıl durumda kalan Ataköy sahil şeridinde yer alan arsalarda turizm tesis imarlı projeler geliştirilmiştir ve geliştirilmeye devam edilmektedir. Uzun bir dönem boyunca herhangi bir imar hareketi gerçekleşmemiş olan bölgede söz konusu geliştirmeler ile hareketlilik görülmüştür ancak planlar ve projeler ile ilgili bir takım yasal süreçler devam etmekte olup, bölge sıkça gündeme gelmektedir.

Bakırköy ilçe sınırları içinde arsa stoğu kısıtlı olup, nitelikli projelerin geliştirilmesi için boş arsa talebi oluşmaktadır. Bu nedenle Hipodrom'un batısındaki sanayi alanları zamanla yıkılarak ve Bakırköy sahilinde imar değişikliği yapılarak yeni projelerin konumlanması için arsa arzı yaratılmıştır.

Bahçelievler, 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Bahçelievler'in merkezi ayırık nizam, bahçeli 4-5 katlı apartmanlardan ve sonrasında gelişen mahallelerin bitişik nizamlı apartmanlardan oluştuğu görülmektedir. Bahçelievler'in batısında gelişen nitelikli kapalı site konutların yanı sıra fonksiyon değişikliğine uğrayan projeler konumlanmaktadır. Basın Eskpres Yolu'nun Güneşli Kavşağı'na kadar olan kısmının doğusu ve batısı Bahçelievler ilçe sınırları içerisindedir. Basın-Ekspress Yolu ilçede fonksiyon değişiminin gerçekleştiği bölgedir. Eski sanayi ve lojistik tesislerinin ticari fonksiyonlu projelere dönüşmesi, bölgeye olan talebin artmasını sağlamıştır. Yolum doğusunda ve batısında nitelikli ofis ve konut projeleri yer almaktadır. Ekspres Yolu'nun batısında yer alan tır park alanlarının üzerinde Emlak Konut tarafından geliştirilme aşamasında olan 650 ünitelik konut ve ticaret fonksiyonlarını barındıran projenin geliştirildiği bilgisi edinilmiştir. Bunun dışında 18. Maddenin uygulanacağı ancak mahkeme sürecinin başladığı alanlar mevcuttur.

Güngören, 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Bitişik nizamlı apartmanların yoğun olarak yer aldığı ilçede, sosyal donatı alanlarından yetersiz olduğu görülmektedir. Sosyal konut olarak gelişen Tozkoparan'ın TOKİ tarafından yıkılıp yeniden inşa edilmesinin söz konusu olduğu Güngören Belediyesi Planlama Departmanı'ndan öğrenilmiştir. Bunun dışında, E-5 Karayolu'nun kuzeyinin yeni projelerle geliştiği görülmüş olup, gelişmesinin yeni projelerle devam edeceği beklenmektedir.

Zeytinburnu, İstanbul'daki en eski ilçelerden biri olmakla birlikte 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Zeytinburnu ilçesinde tekstil ve deri üretim imalathanelerinin yaygın olduğu bilinmektedir. Buna bağlı olarak da üretim tesislerinin sahiplerinin, çalışanlarının, hizmet sağlayıcıların ikamet ettiği karma bir sosyo ekonomik yapıya sahiptir. E-5 Karayolu'na yakın konumda 1991 yılında tamamlanan Tercüman Sitesi'yle başlayan süreç, 2010 yıllarında Hipodrom'un doğusu, E-5 Karayolu hattının güneyi ve Zeytinburnu Sahildeki nitelikli konut projeleriyle devam etmektedir. Onaltıdokuz projesindeki yükseklik ihlali tartışmalarının ardından bölgede inşaat halinde olan ve inşaatına başlanacak olan projelerde daha dikkatli davranıldığı bilgisi Zeytinburnu Belediyesi'nden edinilmiştir. Mevcut olan Marmaray ve inşaat halinde olan Avrasya Tüneli, Yüzeysel Metro'nun 2017 yılı sonunda tamamlanması durumunda, Zeytinburnu sahildeki ve Hipodrom çevresindeki projelerin değer kazanacağı beklenmektedir.

Bahçelievler Bölgesi'nde yer alan alt bölgelerdeki belli başlı konut projelerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.



Bahçelievler Bölgesi kapsamında incelenen nitelikli konut projelerinin konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Tablo 22: Bahçelievler Bölgesi Mevcut Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Teslim Tarihi	2. El / KDV Oranı	Birim Fiyat Aralığı, ABD\$/brüt m ² *
Bahçelievler	Yenibosna E-5 Kuzeyi	Niş İstanbul	Torunlar GYO - Özyazıcı İnşaat	Konut, Ofis	135,291	32,89	1+1, 2+1 ve 3+1 1+1 2+1 3+1	585	68 78 128 - 149	87 97 162 - 186	2010, Kasım	2. El	2,300 - 3,600 2,200 - 2,900 3,8
Bakırköy	Ataköy	Ataköy Toplu Konutları 1. Kısım 2. Kısım 3. Kısım - 4. Kısım 5. Kısım 7. Kısım - 8. Kısım 9. Kısım - 10. Kısım	Emlak Kredi Bankası	Konut	756	200 180 470 350 N/A N/A	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	9 662 852 2,772 2,963 1,398 N/A			1962 1964 1974 1978 1988 N/A	2. El	2,500 - 3,500
Bakırköy	Ataköy	Novus Ataköy	Taş Yapı	Konut	31,55	12,5	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 2+1 3+1	248	131 - 303 94 - 110 303		2010, Şubat	2. El	3,300 - 4,600 3,5
Bakırköy	Ataköy	Ataköy Konakları	TOKİ - Delta İnşaat	Konut	250	214	3+1 ve 4+1 3+1 4+1	950	147 - 152 172 - 225	174 - 180 210 - 270	2009	2. El	6,5 5,500 - 8,000

Tablo 23: Bahçelievler Bölgesi İnşaat Durumundaki Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	İnşaat Alanı, m²	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	Arsa Alanı, m²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m²	Ünite Büyüklüğü, brüt m²	Teslim Tarihi	Birim Fiyat Aralığı, ABDS/brüt m²*
Bahçelievler	Merter E-5 Kuzeyi	Ağaoğlu My City	N/A	Ağaoğlu İnşaat	Konut	80,000	1+1	1220	50	75	2011, Ağustos	2,100-2,750
							2+1		71	107		2,300-2,500
							3+1		79-113	107-153		2,250-2,500
Bahçelievler	Merter E-5 Kuzeyi	Saklı Vadi Konakları	47,525	C Holding	Konut	15,000	1+1, 6+1	190		112-260	2008, Mayıs	2,700-3,550
Güngören	Merter E-5 Kuzeyi	Platform Merter	142,300	Eroğlu Gayrimenkul	Konut, Ofis	35,000		144		87-495	2013, Mayıs	2,100-2,600
							1+0		42-52	2,400-3,400		
							1+1	58	87	3,250-3,400		
							2+1	67-77	116-145	3,100-3,400		
							2,5+1	93	159			
							3+1	115	210			
							4,5+1	174	323			
5+1	276	495										
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Mira Rezidans Topkapı	17,500	Beyaz İnşaat	Konut+Ticaret	3,850	1+1	60	58	78	2010	1,950-2,150
							2+1		59-97	79-130		
							3+1		105-114	138-149		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Beyaz Rezidans Topkapı 1	35,000	Beyaz İnşaat	Konut	8,500	2+1	124	86-99	112-129	2013	2,070-2,550
							3+1		99-114	124-148		
							4+1		126-128	164-166		
Zeytinburnu	Topkapı E-5 Kuzeyi	Beyaz Rezidans Topkapı 2	35,000	Beyaz İnşaat	Konut, Perakende	9,254	2+1	132	99-102	129	2014	1,950-2,400
							3+1		113-119	149-157		
							4+1		134	184		

* Birim fiyat aralıklarına KDV dahil değildir.

Tablo 24: Bahçelievler Bölgesi İnşaat Halinde Olup Askıya Alınan Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, net m ²	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²	Teslim Tarihi	Fiyat Arahğı, ABD\$	Birim Fiyat Arahğı, ABD\$/brüt m ²
Bakırköy	Ataköy Sahil	Blumar Ataköy	Türkmall , Yorum İnşaat	Otel, Ofis, Konut, Perakende	200,000	59,800	N/A	350	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tablo 25: Sarıyer Bölgesi Potansiyel Konut Projeleri

İlçe	Konum	Proje Adı	Geliştirici	Projedeki Fonksiyonları	İnşaat Alanı, m ²	Arsa Alanı, m ²	Konut Tipi	Ünite Sayısı
Bakırköy	Ataköy Sahil	Ataköy Mega Yat Limanı Projesi	Dati Holding ????	Marina, Perakende, Konut	N/A	158,000	N/A	250

Konut Projeleri

➤ Mevcut Konut Projeleri:

Ataköy Konakları

950 üniteden oluşan proje 2008 yılında tamamlanmıştır.

Ataköy Toplu Konut Projesi'nin son fazı olan Ataköy Konakları projesi Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile hasılat paylaşımına dayalı ortaklık kuran Delta İnşaat, Beyaz İnşaat ve diğer ortakları tarafından inşa edilmiştir. Mimari proje Mimar Hüseyin Sarı'ya aittir. 58 blokta toplam 950 dairenin yer aldığı Ataköy Konakları'nın arsa alanı 214,000 m²'dir.

Tablo 26: Ataköy Konakları Konut Tip Dağılımı

Blok	Daire Tipi	Daire Büyüklüğü, brüt m ²	Daire Büyüklüğü, net m ²	Daire sayısı	Toplam Daire Sayısı içindeki Payı
A	4+1	270	212	168	%18
B	4+1	260	204	300	%32
C	4+1	211	160	144	%15
C	3+1	180	140	144	%15
D	3+1	174	134	196	%21
Toplam				952	%100

Tablo 27: Ataköy Konakları, 2. El Satış Fiyatları

Konut Tipi	Büyüklük, İstenen Satış Fiyatı m ² (EURO)	İstenen Satış Fiyatı (ABD\$)	Birim Satış Fiyatı (ABD\$)
3+1	181	1,050,000	1,173,165
4+1	270	1,850,000	2,067,005
4+1	260	1,850,000	2,067,005
4+1	260	1,250,000	1,396,625

Projede büyüklükleri 174–270 m² arasında değişen 5 tip daire yer almaktadır. A, B ve C blokları 6 katlı ve her katta 2 daire olarak, D bloğu ise 7 katlı ve her katta 4 daire olacak şekilde tasarlanmıştır. A tipi bloklarda 270 m²'lik 4+1 daireler, B tipi bloklarda 260 m²'lik 4+1 daireler, C bloklarda 211 m²'lik 4+1 ve 180 m²'lik 3+1 daireler, D bloklarda ise 174 m² 3+1 daireler yer almaktadır. Blokların bir kısmı sahil yoluna cephe aldığı için deniz manzarasına sahiptir. Projede 1+1 tipi dairelere yer verilmemiştir.

Sitede, basketbol, voleybol ve tenis sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu, yürüyüş yolu ve fitness merkezi yer almaktadır.

Bunların yanı sıra, projeye komşu olarak geliştirilmiş bölgesel ölçekli bir alışveriş merkezi de inşa edilerek hizmete açılmıştır. Kiralanabilir alanı 26,000 m² olan A Plus isimli alışveriş merkezi site sakinlerinin yanı sıra etki alanı içerisinde kalan pazar alanına da hizmet vermektedir.

➤ İnşaat Aşamasındaki Konut Projeleri:

Avrupa Konutları Ataköy

Artaş İnşaat tarafından geliştirilen Avrupa Konutları Ataköy, E-5 Karayolu güney yan yolu üzerinde yer alan Kale Kilit arsası üzerinde geliştirilmektedir. 8,796 m² arsa üzerinde geliştirilen proje 93 m yan yola cephelidir.

Avrupa Konutları Ataköy’de konut, ofis ve perakende fonksiyonları yer almaktadır. Toplam 200 ünitenin yer aldığı projede 130 adet konut birimi yer almaktadır. Projedeki konutlar 50 ile 100 m² arasında 1+1 ve 2+1 tiplerinde yer almaktadır.

Projede yer alacak ofislerin alanları ise 200 – 1,000 m² arasında değişmektedir.

Projede ön talep toplama dönemini yeni bitirmiş ve satış ofisi satışlara başlamıştır.

Tablo 28: Avrupa Konutları – İstenen Satış Fiyatları, 2017

Oda Sayısı	Min. Konut Büyüklüğü (m ²)	Max. Konut Büyüklüğü (m ²)	Ort. Konut Büyüklüğü (m ²)	İstenen Min. Satış Fiyatı (TL)	İstenen Max. Satış Fiyatı (TL)	İstenen Ortalama Satış Fiyatı (TL)	Min. Satış (ABD\$/m ²)	Birim Fiyatı	Ort. Birim Satış Fiyatı (ABD\$/m ²)
1+1	69.19	77.23	73	642,000	744,000	693,000		3,068	3,185
2+1	103.8	103.8	104	975,000	1,012,000	993,500		3,106	3,224

Sea Pearl

Ataköy sahilinde yer alan ve TOKİ mülkiyetindeki 127,500 m² büyüklüğündeki arsayı Ekim 2008 tarihinde gerçekleşen ihalede 850 milyon TL bedel ile (4,504 ABD\$/m²) Sinpaş , Kat Turizm Gayrimenkul A.Ş. ortak girişimi satın almıştır.

Bakırköy-Ataköy sahilde, Ataköy Konakları’nın önünde yer alan arsa satıldığı tarihte KAKS: 2.00 imar durumuna sahip iken, TOKİ bölgede imar planlarını değiştirmiş ve yapılaşma hakkını %50 oranında azaltmıştır. Yeni planlarda arsanın önündeki sahil kullanımının da halka açık olması zorunluluğu getirilmiştir. Proje; Kuzu Grup-Kat Gayrimenkul ortaklığında devam etmektedir. Toplamda 1,381 bağımsız ünitenin yer aldığı projede 1+1’den 5+1’e kadar farklı tipte daireler yer almaktadır.

Toplamda 2 etaptan oluşan projenin 1. etabı satışta olup, 20 katlı 4 blokta 631 daire yer almaktadır. Birim satış fiyatları 7,200 ABD\$/m²’den başlamaktadır.

İlk etap teslimlerinin Temmuz 2017’de yapılması planlanmaktadır. Proje için firma bünyesinde 3 ayrı ödeme planı uygulanmaktadır. İlk ödeme planına göre yüzde 5 peşin,

48 ay eşit taksit; ikincisine göre yüzde 10 peşin 36 ay vade farksız; son ödeme planına göre ise yüzde 5 peşinat ile banka kredisi ile ödeme imkânı sunulmaktadır.

Blumar Residence

Toplu Konu İdaresi, Ataköy sahilde yer alan ve üzerinde baruthane yapılarının yer aldığı 59,799 m² büyüklüğündeki 160 Parseli 09 Aralık 2009'da düzenlenen ihale ile 49 yıllığına 6 milyon TL kira bedeli üzerinden Çelebican A.Ş.'ye kiralamıştır.

Yalı Marine Apart projesinin bitişiğindeki toplam inşaat alanı 200,000 m² olan arsada Yorum İnşaat ve Turkmall İşbirliği ile Blumar Residence Ataköy projesi geliştirilmektedir. 120,000 m² kiralanabilir alana sahip olan projenin mimari tasarımı MM Proje tarafından geliştirilmiş olup, projede 8,000 m²'lik ofis alanının yanı sıra konut bloğu 30,000 m², alışveriş merkezi 27,500 m² alanda geliştirilecektir. Ayrıca projede yer alacak olan Blumar Hotel birimi ise 20,000 ve 25,000 m² olmak üzere iki bölümden meydana gelmesi planlanmaktadır. Söz konusu projenin yasal süreç içerisinde ruhsatları iptal ediliş olup, inşası durdurulmuştur.

➤ Panlanan Konut Projeleri:

Ataköy Mega Yat Limanı Projesi

Denizcilik sektöründe faaliyet gösteren 60 işadammın kurduğu Ataköy Turizm Tesisleri Ticaret A.Ş. (Dati Yatırım Holding) tarafından 2004 yılında Özelleştirme İdaresi'nden 199 milyon ABD\$ bedelle

33 yıllığına kiralanın Ataköy Turizm Tesisleri'nde yeni projeler geliştirilmesi planlanmaktadır. Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan kompleksin arsa alanı marina alanı hariç 158 dönümdür.

Mevcut durumda Galleria Alışveriş Merkezi, 2 adet 5 yıldızlı otel, marina, food court ağırlıklı ticaret merkezi ve hastanenin aldığı komplekste Dati tarafından yeni yatırımlar yapılacağı duyurulmuştur.

Dati tarafından yapılan açıklamada; 350-400 mega yatlık bir marina ve 200 dönüm büyüklüğündeki dolgu alan üzerinde ticari alanlar geliştirileceğini ilan etmiştir. Galleria Alışveriş Merkezinin bulunduğu alanda ise konut geliştirmesi yapılması planlanmaktadır. Yapılan açıklamalardan sonra komplekste birçok yatırım gerçekleştirilmiştir. Gelineen noktada Dati Yatırım Holding,

- Mega yat marinası dolgu izni almıştır ve uygulamaya başlamıştır.

- Sahildeki Regatta Aışveriş Merkezi'nin yerine 26,000,000 ABD\$ yatırım ile Ataköy Marina Park ve Marina Park Residence inşa edilmiştir.

Yiyecek-içecek mekanları ve eğlence-yaşam alanları ile öne çıkan Ataköy Marina Park ve Marina Park Residence'da 12,000 m² kapalı, 8,000 m² açık olmak üzere toplam 20,000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.

2038 yılına kadar üst hakkı Dati Yatırım Holding'e tahsis edilmiş alanda yer alan Marina Park Residence'da 20 adet rezidans yer almaktadır.

- Mevcut marinadaki kara çekek yerine ise rezidans projesi gerçekleştirilmektedir.
- Ayrıca Galleria Aışveriş Merkezi'ne güvenliğe takılmadan girilip çıkılabilecek 6 adet yeme- içme ünitesi inşa edilmiştir. Özellikle sigara yasağından sonra bu alanlar kullanıcılardan yoğun talep görmüştür.
- Sheraton Otel (Eski Crowne Plaza) 60 milyon ABD\$'lık yatımla yenilenmiştir.
- Dati Yatırım Holding bölgede TOKİ'nin satışa çıkardığı 10,341 m² büyüklüğündeki arsayı satın alarak mevcut proje kapsamına alınacağını ilan etmiştir. Bu alan üzerinde otel ya da rezidans projesi geliştirileceğı düşünülmektedir.

3.3 ATAY – Arz ve Talep Analiz Uygulanması

3.3.1 İstanbul - Zeytinburnu Bölgesi

Tanımladığımız pazar alanındaki konut stokunu ve konut talebini yaklaşık olarak hesaplayan bu çalışma, kesin sonuçları içermemekle birlikte, pazarın genel bir resmini çizmek adına önemlidir. Çalışma kapsamında yapılan hesaplamalar aşağıdaki etkenler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

- Konu projenin bölgeye sağlayacağı konut stoku
- Belediye projeksiyonlarında ön görülen bölgesel nüfus artışı
- Yeni imar alanları
- Fonksiyon değişikliğine uğraması beklenen alanlar

Arz Analizi

Arz analizinde, amaç, bölgede mevcut konut stokunu, oluşabilecek konut stokunu ve dolayısıyla da pazarda rekabet edilebilir ürün stokunu 5 ya da 10 senelik bir projeksiyonla ortaya çıkarmak ve taleple karşılaştırmaktır.

Arz analizinde önemli olan konu, gelecekte pazara sunulacak ürünlerin tespiti. Burada büyük arazi sahipliği ve potansiyel alanların tespitine ilişkin imar durumu konusu önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında, belediye projeksiyonlarında öngörülen nüfus artışı ve yeni imar alanları gözetilerek hesaplama yapılmıştır. İstanbul İlinde, 2010 yılından itibaren yıllar geçtikçe nüfusun azalarak arttığı görülmektedir.

Zeytinburnu Bölgesi içinde incelenen ilçelerin 2013 – 2017 yılları arasındaki nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 29: Zeytinburnu Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 - 2017

İstanbul	2013	2014	2015	2016	2017	2013 - 2014	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017
Bahçelievler	590,063	600,900	600,162	602,931	599,027	1.84%	-0.12%	0.46%	-0.65%
Bakırköy	219,145	220,663	221,336	220,974	221,594	0.69%	0.30%	-0.16%	0.28%
Güngören	309,624	309,135	307,573	306,854	303,371	-0.16%	-0.51%	-0.23%	-1.14%
Zeytinburnu	292,430	293,228	292,407	292,313	287,223	0.27%	-0.28%	-0.03%	-1.74%
TOPLAM	1,411,262	1,423,926	1,421,478	1,423,072	1,411,215	0.90%	-0.17%	0.11%	-0.83%

Yukarıda yer alan tabloda, Zeytinburnu Bölgesi kapsamında incelenen Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerindeki yıllık nüfus değişimleri incelenmiştir.

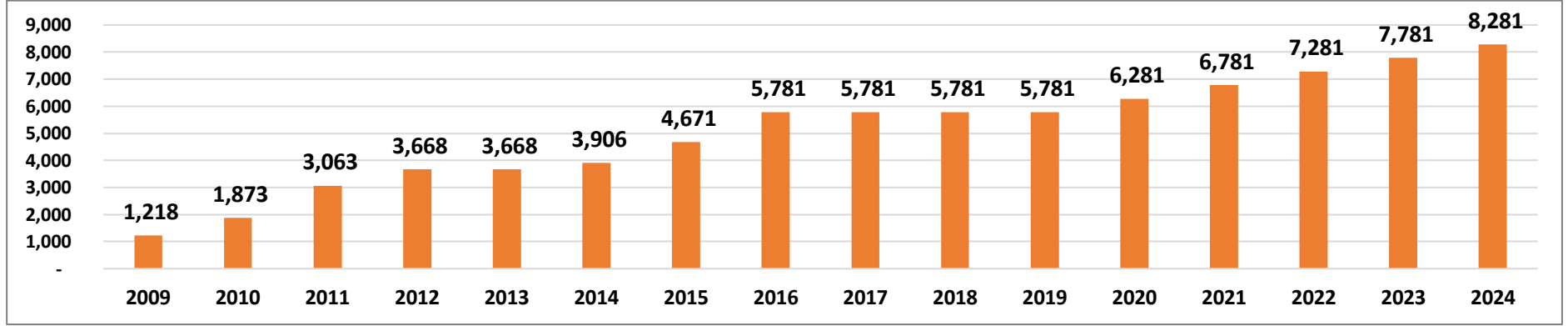
Arzı oluşturan unsurlardan mevcut konut stoku, Zeytinburnu Bölgesi içinde alt bölgelerde yer alan konut arzını hesaplamak amacıyla, bölgedeki ilk nitelikli Denizatı Sitesi tamamlanmasından bugüne tamamlanmış ve çalışma tarihi itibarıyla inşaat halinde, proje aşamasındaki ve olası projeler irdelenmiştir. Olası projelerden kaynaklanacak konut arzı, pazarın agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından etkilenmediği kabulü ile yapılmıştır.

Tablo 30: Yıllık Konut Arzı, 2009 - 2024

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Real İstanbul	415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiptaş Merkez Evleri	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiptaş Sahilpark	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İncirli Konakları	0	0	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
The İstanbul Veliefendi	0	0	486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
The İstanbul Residence	0	0	0	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ottomare suites	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onaltıdokuz	0		496	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Referans Bakırköy	0	0	0	254	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pruva 34	0	0	0	0	0	238		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakırköycity	0	0	0	0	0	0	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yedimavi	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Özak-Ziylan-Yenigün	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	0	0	0	0
Nidapark Denizati	0	0	0	0	0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	0	0
Muhtemel Projeler												500	500	500	500	500
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eklenen Konut Stoku	1,218	655	1,19	605	0	238	765	1,11	0	0	0	500	500	500	500	500
Toplam Konut Stoku (Kümülatif)	1,218	1,873	3,063	3,668	3,668	3,906	4,671	5,781	5,781	5,781	5,781	6,281	6,781	7,281	7,781	8,281

*Kırmızı renkli olan ünite sayıları tahminidir. Bölgede yer alan geliştirilebilir arsa stoğu ve iptal edilen Bakırköy 46 projesi ünite sayısı arz analizine dâhildir.

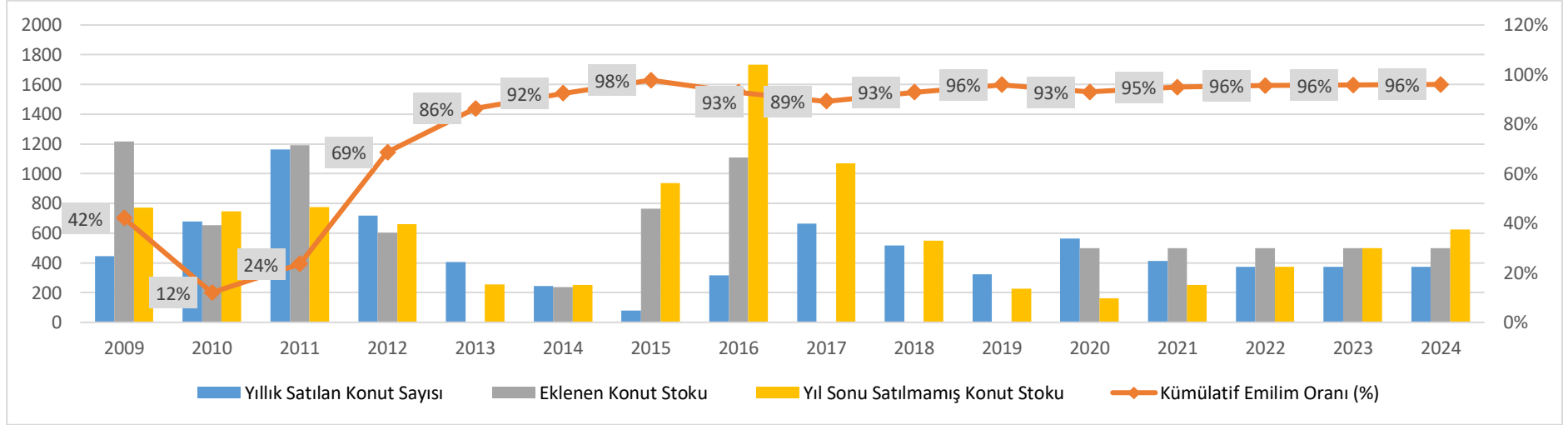
Grafik 2. Zeytinburnu Bölgesinde Yıllık Konut Arzı



Tablo 31: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları

Satılanlar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Real İstanbul	40%	35%	25%													
Kiptaş Merkez Evleri	35%	30%	25%	10%												
Kiptaş Sahilpark		50%	40%	10%												
İncirli Konakları			35%	30%	25%	10%										
The İstanbul Veliefendi			45%	30%	15%	10%										
The İstanbul Residence			35%	30%	25%	10%										
Ottomare Suites		40%	35%	20%	5%											
Onaltıdokuz			40%	35%	15%	10%										
Referans Bakırköy				20%	40%	35%	5%									
Pruva 34							40%	35%	25%							
Bakırköycity							40%	35%	25%							
Yedimavi								35%	25%	20%	15%	5%				
Özak-Ziylan-Yenigün									35%	25%	20%	15%	5%			
Nidapark Denizati									45%	45%	10%					
Muhtemel Projeler												75%	75%	75%	75%	75%

Grafik 3. Zeytinburnu Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi



2009 yılı itibariyle arzın dikkate alındığı çalışmada, yıllara sair satılan konut sayısı, eklenen konut stoku, yılsonu satılmamış konut stoku ve konut emilimi yukarıdaki grafikte verilmiştir. 2009-2011 yılları arasında bölgede yer alan projelerdeki satılan konut sayısı her geçen yıl artmış olmasına rağmen eklenen konut sayıları farklılık göstermektedir. Bu durum nedeniyle emilim oranları %50'nin altında seyretmiştir. 2012-2015 periyodunda yeni arzın yeteri kadar eklenmemesinden ve pazardaki artan talepten dolayı hızlı bir emilim sürecine girilmiştir. Bu durum, tabloda 2016 yılındaki yılsonu satılmamış konut stokunun diğer yıllara göre fazla olmasını açıklamaktadır.

2017-2019 yılları arasında pazara ayrıca yeni stok girişi beklenmemektedir. Bu yıllar arasında yeni stok girişinin olmaması nedeniyle, pazardaki mevcut stokun emilim hızının sabit kalacağı öngörülmektedir. 2016 yılında eklenen konut stoğunun 2019 yılı itibariyle tükeneceği düşünülmektedir. Bu nedenle pazara girmesi muhtemel projelerin 2020 yılı ve sonrasında geliştirileceği düşünülmektedir.

Talep Analizi

Talep analizi çalışması, konut talebinin yıllık seviyesini tespit etmeye yöneliktir. Bu çalışma genellikle söz konusu yerleşimin nüfus büyümesi ve yine o yerleşim içinde oluşacak yer değiştirmenin (move up) yıllık bazda hesaplanması sonucu bulunur ve yaklaşık yıllık konut talebi hakkında bilgi vermektedir.

Talep analizi çalışmamızda Zeytinburnu Bölgesi kapsamında incelenen Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerindeki mahalle nüfusları baz alarak bir yıllık talep analizi yapılmış ve aşağıdaki bölümde sunulmuştur. Fakat bu sonucun agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından bağımsız hesaplandığı unutulmamalıdır.

Bu çalışma, Zeytinburnu Bölgesi içinde geliştirilecek benzer bir projeye duyulacak talebi ölçümlemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, bu kategori içerisine girebilecek en önemli etkenler, alıcıların bu bölgeyi tercih etme eğilimi ve hâlihazırda pazarda bulunan ürün stokudur. Alıcılar ise nüfus büyümesi ile oluşan yıllık potansiyel talep ve refah seviyesindeki ve diğer çevresel etkenlerden doğan yer değiştirmeye bağlı oluşan talep olarak iki kısımdan oluşmaktadır.

Konut Talebi, “Nüfus Artışından” ve “Yer Değiştirmeden” oluşacak talep başlıkları altında, TÜİK verileri kullanılarak yaklaşık olarak bulunmaya çalışılmıştır.

Nüfus Artışından Doğacak Konut Talebi (SES gruplarına göre);

Zeytinburnu Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası projede yer almayı talep edebilecek Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerindeki mahallelerin yer aldığı SES Grupları da incelenerek toplam nüfus hesaplanmıştır.

Tablo 32: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Mahalle Bazında

Birincil Etki Alanı	Nüfus	Hane		Hedef Pazar büyüklüğü
Bahçelievler	599,027	181,523	%7.7	45,869
Bahçelievler	63,388	19,208	25%	15,847
Cumhuriyet	41,665	12,626	0%	0
Çobançeşme	32,906	9,972	0%	0
Fevzi Çakmak	26,513	8,034	0%	0
Hürriyet	46,998	14,242	0%	0
Kocasinan Merkez	70,179	21,266	0%	0
Sıyavuşpaşa	67,708	20,518	25%	16,927
Soğanlı	72,148	21,863	10%	7,215
Şirinevler	58,801	17,818	10%	5,88
Yenibosna Merkez	32,964	9,989	0%	0
Zafer	85,757	25,987	0%	0
Bakırköy	221,594	73,865	%18.2	40,37
Ataköy 1.	1,692	564	10%	169
Ataköy 2-5-6.	13,003	4,334	10%	1,3
Ataköy 3-4-11.	8,032	2,677	10%	803
Ataköy 7-8-9-10.	23,067	7,689	10%	2,307
Basınköy	6,056	2,019	10%	606
Cevizlik	5,225	1,742	10%	523
Kartaltepe	38,495	12,832	20%	7,699
Osmaniye	23,687	7,896	20%	4,737
Sakızağacı	8,351	2,784	20%	1,67

Şenlikköy	27,878	9,293	20%	5,576
Yenimahalle	7,031	2,344	20%	1,406
Yeşilköy	24,472	8,157	25%	6,118
Yeşilyurt	7,184	2,395	20%	1,437
Zeytinlik	5,574	1,858	10%	557
Zuhuratbaba	21,847	7,282	25%	5,462
Zeytinburnu	287,223	82,064	%19.5	56,093
Beştelsiz	25,298	7,228	13%	3,289
Çırpıcı	29,665	8,476	13%	3,856
Gökalp	20,024	5,721	13%	2,603
Kazlıçeşme	1,87	534	45%	842
Maltepe	689	197	10%	69
Merkezefendi	19,981	5,709	40%	7,992
Nuripaşa	27,239	7,783	13%	3,541
Seyitnizam	24,611	7,032	12%	2,953
Sümer	38,184	10,91	13%	4,964
Telsiz	38,19	10,911	13%	4,965
Veliefendi	28,668	8,191	45%	12,901
Yenidoğan	10,771	3,077	14%	1,508
Yeşiltepe	22,033	6,295	30%	6,61
Küçükçekmece	748,398	226,787	%0.0	0
Atakent	76,088	23,057	0%	0
Atatürk	43,575	13,205	0%	0
Beşyol	3,951	1,197	0%	0
Cennet	30,8	9,333	0%	0
Cumhuriyet	50,472	15,295	0%	0
Fatih	11,764	3,565	0%	0
Fevzi Çakmak	24,937	7,557	0%	0
Gültepe	29,032	8,798	0%	0
Halkalı Merkez	73,983	22,419	0%	0
İnönü	72,629	22,009	0%	0
İstasyon	36,321	11,006	0%	0
Kanarya	65,991	19,997	0%	0
Kartaltepe	11,947	3,62	0%	0
Kemalpaşa	14,535	4,405	0%	0
Mehmetakif	55,351	16,773	0%	0
Söğütlü Çeşme	33,682	10,207	0%	0
Sultan Murat	13,107	3,972	0%	0
Tevfik Bey	37,024	11,219	0%	0
Yarımburgaz	10,985	3,329	0%	0
Yeni Mahalle	18,625	5,644	0%	0
Yeşilova	33,599	10,182	0%	0
Güngören	303,371	94,803	%0.9	2,639
Abdurrahman Nafiz Gürman	22,847	7,14	5%	1,142
Akıncılar	21,702	6,782	0%	0
Gençosman	39,626	12,383	0%	0
Güneştepe	52,8	16,5	0%	0
Güven	18,217	5,693	0%	0
Haznedar	21,919	6,85	0%	0
Mareşal Çakmak	32,903	10,282	0%	0
Mehmet Nesih Özmen	10,024	3,133	5%	501
Merkez	49,492	15,466	0%	0
Sanayi	13,933	4,354	0%	0
Tozkoparan	19,908	6,221	5%	995
İstanbul Avrupa - Diğer	7,141,842	1,983,845	%1.0	71,418
İstanbul Anadolu	5,075,563	1,409,879	%0.8	40,605
TOPLAM	14,377,018	4,052,766		256,993

Tablo 33: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Özet

Birincil Etki Alanı	Nüfus	Hane		Hedef Pazar büyüklüğü	Hedef Pazar Büyüklüğü içindeki Payı
Bahçelievler	599,027.0	181,523.3	7.7%	45,868.9	17.8%
Bakırköy	221,594	73,865	18.2%	40,37	15.7%
Zeytinburnu	287,223	82,064	19.5%	56,093	21.8%
Güngören	303,371	94,803	0.9%	2,639	1.0%
İstanbul Avrupa - Diğer	7,141,842	1,983,845	1.0%	71,418	27.8%
İstanbul Anadolu	5,075,563	1,409,879	0.8%	40,605	15.8%
TOPLAM	14,377,018	4,052,766		256,993	100%

Birincil etki alanındaki toplam nüfus **256,993 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Konut projelerine talebi hesaplamak amacı taşıyan bu analizde, alım gücünü ayırt etmek amacıyla A, B, C1 ve C2 grupları kullanılmamıştır. Talep analizinde kullanılan oranlar aşağıda yer almaktadır.

Tablo 34:İstanbul Hane Halkı Gelir Payları

	A	B	C1	C2	Toplam
Kent	5%	10%	24%	31%	70%

Daha sonra, her SES grubu için öngörülen ortalama hane büyüklüğü sayısından toplam hane sayısı bulunmuştur. İstanbul ortalama hane halkı sayısı 3.6 ve bölge içinde yer alan ilçelerin ortalama hane halkı sayıları kabul edilmiştir. İlçelerin hane hanlı büyüklük kabulleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 35: İlçelerin Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri

Bahçelievler	3,3
Bakırköy	3
Zeytinburnu	3,5
Güngören	3,2
İstanbul	3,6

Nüfus artış hesabı elde edilen hane sayıları üzerinden yapılmıştır. Böylece, hane sayıları üzerinden büyüme oranları kullanılarak, 2017 yılı için Zeytinburnu bölgesinde toplam 900 adet yeni konut ihtiyacı bulunmuştur.

Spesifik olarak Zeytinburnu Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası proje için hesaplanacak yıllık talep, toplam talep üzerinden tespit edilecek bir yakalama oranı ile bulunabilir. Fakat bu oran, pazara sunacağı ürün, fiyat, konut stoğu, müşteri profili, pazarlama aracı, geliştirici, reklam ve girişimcinin kendisi gibi birçok konuya bağlı olduğundan tespit edilmesi hipotetik kabuller çerçevesinde olacaktır. Müşteri ihtiyacına en iyi cevap verebilen, fiyat açısından en uygun ve en rasyonel teklifi sunan projenin yakalama oranı doğru orantılı olarak yüksek olacaktır. Bu, projenin başarısı ile de doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle bu oranın ve talebin hesaplanmasında girişimcinin yukarıda belirtilen kriterleri dikkate alması gerekmektedir.

Yer Değiştirmeden Doğacak Konut Talebi;

Konut talebinin diğer önemli parçasını ise yer değiştirmeler oluşturmaktadır. Genel teamüller, büyük kent yerleşimlerinde yıllık konut değiştirme eğiliminin %5-10 düzeyinde olduğunu göstermektedir. İstanbul’da bu oranlar A için %10, B için %8, C1 için %7 ve C2 için ise %6 alınmıştır.

Yine 2014 yılı nüfusu dikkate alındığında ortaya çıkacak aile sayısının yer değiştirme eğilimi ile oluşacak talep 3.632 adet olarak hesaplanmıştır. Yer değiştirmenin donatıları zengin, yeni ve farklı konut projelerine olacağı kabul edilmektedir.

Her iki türlü talep dikkate alındığında Zeytinburnu Bölgesi’nde belirlenen toplam yeni konut talebi 4.532 adet olarak hesaplanmıştır. Ancak hesaplanan bu yeni konut talebindeki konu bölgenin de etkisi düşünüldüğünde Zeytinburnu Bölgesi’ndeki toplam yeni konut talebi **1.114 adet** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 36: Talep Analizi

NÜFUS ARTIŞINDAN DOLAYI OLUŞACAK YENİ TALEP (YILLIK)					
	Toplam	A	B	C1	
Birincil Etki Alanı Nüfusu (2014)	256,993				31
Hedeflenen gelir gruplarının payı		5.00%	10.00%	24.00%	79
Hedeflenen gelir gruplarının nüfusu	179,895	12,85	25,699	61,678	79
Ortalama hane büyüklüğü (kişi/hane)		3	3,2	3,5	
Toplam hane sayısı /adet	52,067	4,283	8,031	17,622	2
Yıllık Nüfus artış oranı / %		1.50%	1.50%	1.80%	1
Nüfus Artışından Dolayı Oluşacak Yıllık Talep	900	64	120	317	3
YER DEĞİŞTİRME EĞİLİMİNİN OLUŞTURACAĞI TALEP (YILLIK)					
	Toplam	A	B	C1	
Hedeflenen gelir gruplarının nüfusu	179,895	12,85	25,699	61,678	79
Toplam hane sayısı /adet	47,783	4,283	8,031	17,622	2
Konut değiştirme eğilim oranı (yıllık)		10%	8%	7%	
Yer Değiştirme Eğiliminden Dolayı Oluşacak Yıllık Talep	3,632	428	642	1,234	1
YILLIK TOPLAM TALEP	4,532	493	763	1551	1
Konu bölgenin konut seçiminde muhtemel payı		25%	35%	30%	1
Yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen Toplam Talep	1,114	123	267	465	3

Yukarıdaki sonuçlar, ürün tipi ayrımı yapılmadan, SES gruplarına göre talep büyüklüğünü yaklaşık olarak ifade etmektedir.

3.3.2 İstanbul - Topkapı Bölgesi

Tanımladığımız pazar alanındaki konut stokunu ve konut talebini yaklaşık olarak hesaplayan bu çalışma, kesin sonuçları içermemekle birlikte, pazarın genel bir resmini çizmek adına önemlidir. Çalışma kapsamında yapılan hesaplamalar aşağıdaki etkenler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

- Konu projenin bölgeye sağlayacağı konut stoku
- Belediye projeksiyonlarında ön görülen bölgesel nüfus artışı
- Yeni imar alanları
- Fonksiyon değişikliğine uğraması beklenen alanlar

Arz Analizi

Arz analizinde, amaç, bölgede mevcut konut stokunu, oluşabilecek konut stokunu ve dolayısıyla da pazarda rekabet edilebilir ürün stokunu 5 ya da 10 senelik bir projeksiyonla ortaya çıkarmak ve taleple karşıtırmaktır.

Arz analizinde önemli olan konu, gelecekte pazara sunulacak ürünlerin tespitidir. Burada büyük arazi sahipliği ve potansiyel alanların tespitine ilişkin imar durumu konusu önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında, belediye projeksiyonlarında öngörülen nüfus artışı ve yeni imar alanları gözetilerek hesaplama yapılmıştır.

Topkapı Bölgesi içinde incelenen ilçelerin 2013 – 2017 yılları arasındaki nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 37: Topkapı Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 - 2017

İstanbul	2013	2014	2015	2016	2017	2013 2014	- 2014 2015	- 2015 2016	- 2016 2017	-
Bahçelievler	590,063	600,9	600,162	602,931	599,027	1.84%	-0.12%	0.46%	-0.65%	
Bakırköy	219,145	220,663	221,336	220,974	221,594	0.69%	0.30%	-0.16%	0.28%	
Fatih	431,147	429,351	428,857	425,875	419,266	-0.42%	-0.12%	-0.70%	-1.55%	
Güngören	309,624	309,135	307,573	306,854	303,371	-0.16%	-0.51%	-0.23%	-1.14%	
Zeytinburnu	292,43	293,228	292,407	292,313	287,223	0.27%	-0.28%	-0.03%	-1.74%	
TOPLAM	1,842,409	1,853,277	1,850,335	1,848,947	1,830,481	2.23%	-0.72%	-0.66%	-4.80%	

Tablo incelendiğinde 2016 yılından sonra nüfusta azalma görülmektedir. Buradan hareketle dışarıdan bu bölgeye olan göçün azaldığı ve bu bölgeden diğer illere/ilçelere göç edildiği yorumu yapılabilmektedir. Aynı zamanda bu azalışın bir diğer sebebi bölgede konut arzının yeterli seviyede olmadığını da göstermektedir.

Söz konusu bölgede oluşacak konut arzını oluşturan konut stokunu hesaplamak amacıyla bölgedeki nitelikli tamamlanmış ve çalışma tarihi itibarıyla inşaat halinde, proje aşamasındaki ve olası projeler irdelenmiştir. Olası projelerden kaynaklanacak konut arzı, pazarın agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından etkilenmediği kabulü ile yapılmıştır. Zeytinburnu ilçesi sınırları içerisinde D-100 karayolu hattı kuzey mevkiinde küçük sanayi yapılaşmaları yaygın olarak görülmektedir. Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre söz konusu bölgede geçerli uygulama imar planı çerçevesinde mevcut yapılaşmadan farklı olarak konut ve ticari birimler inşa edilebilmektedir. Buradan hareketle bölgeye inşa edilecek olan yeni yapıların sinai niteliklerini kaybedip yerini, konut ve ticari nitelikli yapılara bırakacağı görülmektedir. Bu nedenle eski yapıların yıkılıp; yeni yapıların inşa edilmesiyle bölgenin kimliğini değiştireceği; bu nedenle konut arzında bir artış olacaktır. Bölgenin

bu dönüşümünün 10 yılda tamamlaması beklenmekte olup satışların tamamlanmasının 10 yıldan daha uzun sürmesi beklenmektedir.

Tablo 38: Yıllık Konut Arzı

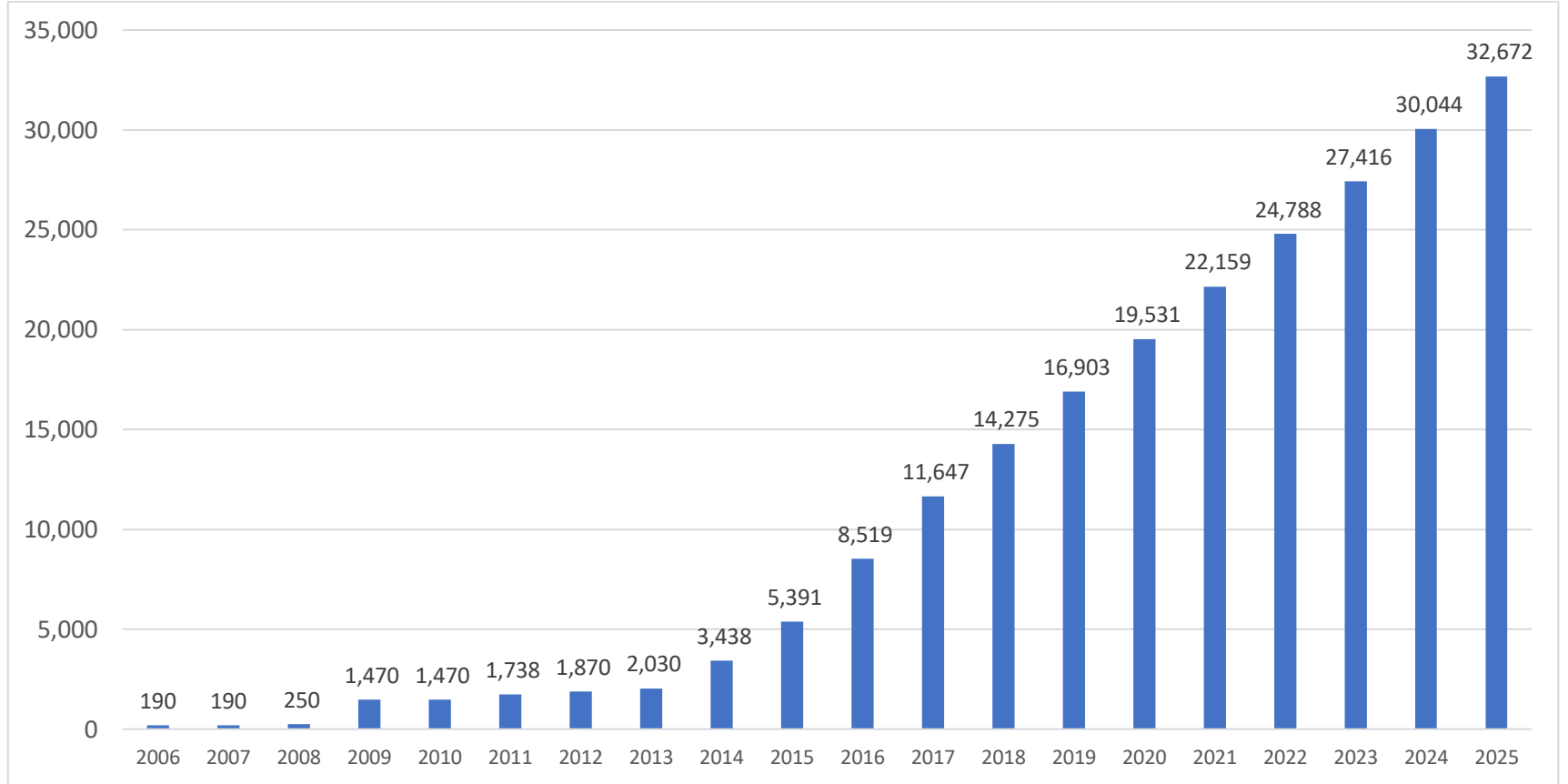
	Arz	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ağaoğlu My City	1,22				1,22																
Saklı Vadi Konakları	190	190																			
Platform Merter	288						144														
Mira Rezidans Topkapı	120			60																	
Beyaz Rezidans Topkapı 1	248						124														
Beyaz Rezidans Topkapı 2	264							132													
Nef Merter 12	320								160												
Nef Merter 13	1,634									817											
İstanbul Gala	1,884										942										
İstanbul Lokal	800										400										
Avrupa Konutları Kale	1,182									591											
Beyaz Park	740										370										
Real Merter	482										241										
İstanbul 3. ve 4. Etaplar	2											500	500								
Muhtemel Projeler	**26,281											2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628

*Kırmızı renkli olan ünite sayıları tahminidir.

**Topkapı alt bölgesinde değişen imar planıyla E:1,6 ve E:2,0 olan konut fonksiyonunu içeren adalar oluşturulmuştur. Bölge kapsamında oluşturulan alanlardan donatı ve olası ticaret alanlarının çıkartılmasıyla net arsa alanları hesaplanmıştır. Hesaplanan net alan üzerinden toplam iskan edilebilir alan ve toplam satılabilir alan üzerinden brüt konut alan büyüklüğüne bölerek toplam üretilebilecek konut stoku hesaplanmıştır. Temsili harita çalışmanın ilerleyen bölümlerinde verilmiştir.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Yıllık Üretilen Konut Stoku	190	0	60	1,22	0	268	132	160	1,408	1,953	3,128	3,128	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628
Toplam Konut Stoku (Kümülatif)	190	190	250	1,47	1,47	1,738	1,87	2,03	3,438	5,391	8,519	11,647	14,275	16,903	19,531	22,159	24,788	27,416	30,044	32,672

Grafik 4. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arzı



Topkapı bölgesindeki yıllık konut arzına bakıldığında Beyaz İnşaat'ın bölgedeki yatırımları ve Ağaoğlu My City projesinden sonra ivmeli olarak arttığı görülmektedir. Mevcut durumda küçük sanayi sitelerinin çoğunlukta olduğu bölgede imar durumu değişikliğine gidilmiş olup, yeni uygulama imar planıyla birlikte konut ve ticaret fonksiyonlu geliştirmelere imkan sağlanmıştır. 2012 yılında başlayıp 2015 yılında hızlanan bu değişimin yaklaşık 10 yıllık bir projeksiyonda inşasının tamamlanacağı düşünülmektedir.

Bölgede dönüşüm bekleyen arsalar üzerinden yapılan hesapla 10 yıllık dönemin sonunda yaklaşık 26,000 ünitelik konut arzı oluşması beklenmektedir.

Tablo 39: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları Yıllık Konut Arz

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ağaoğlu My City				50%	40%	10%														
Saklı Vadi	35%	40%	25%																	
Konakları																				
Platform Merter						30%	35%	20%	10%	5%										
Mira Rezidans Topkapı			50%	45%	5%															
Beyaz Rezidans Topkapı 1						35%	50%	15%												
Beyaz Rezidans Topkapı 2							35%	50%	15%											
Nef Merter 12								45%		25%										
Nef Merter 13									45%	30%	15%	10%								
İstanbul Gala										45%	35%	20%								
İstanbul Lokal										30%	45%	20%	5%							
Avrupa Konutları Kale									60%	35%	5%									
Beyaz Park									40%	35%	25%									
Real Merter										25%	35%	30%	10%							
İstanbul 3. ve 4. Etaplar											35%	30%	25%	10%						
Muhtemel Projeler*											10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

* Bu tablo oluşturulurken Güngören İlçesi sınırları içerisinde yer alan Anadolu Efes arazisi üzerine planlanan herhangi bir proje olmadığı kabul edilmiştir.

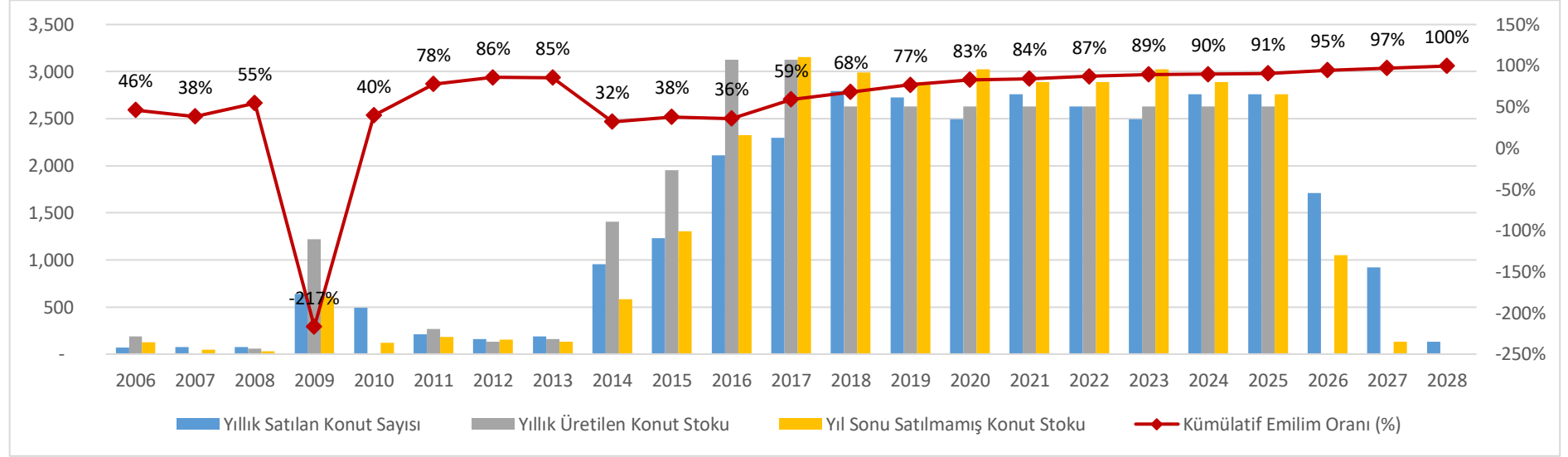
Projelerin satış hızlarıyla ilgili satış ofisleri ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgedeki imar durumu değişimiyle oluşması beklenen arzın, 10 yıllık projeksiyonda toplam hesaplanan stokunun her yıl %10'unun pazara gireceği tahmin edilmektedir. Her yıl stoka girecek olan arzın emilim hızının ise birim satış değerine bağlı olarak değişkenlik göstereceği düşünülmektedir. Bu nedenle bu stok 2 ayrı senaryoda incelenmiştir.

İlk senaryoda, oluşacak arzın büyüklüğü dikkate alındığında, satış hızının pazar koşullarında gerçekleşebilmesi için birim satış değerinin mevcut projelerdeki istenen satış fiyatlarının altında olması durumu incelenmiştir. Bu senaryoda birim satış değerinin 900 ABD\$ ile 1,100 ABD\$ aralığında olduğu varsayılmıştır. Ancak bu şekilde aşağıdaki tabloda belirtilen satış hızına ulaşılabileceği düşünülmektedir.

Tablo 40: Muhtemel Projeler İçin Yıllık Satış Oranları

Arz Oranı	Arz	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
10%	2,628	35%	30%	25%	10%									
10%	2,628		30%	35%	25%	10%								
10%	2,628			35%	30%	25%	10%							
10%	2,628				35%	30%	25%	10%						
10%	2,628					30%	35%	25%	10%					
10%	2,628						35%	30%	25%	10%				
10%	2,628							35%	30%	25%	10%			
10%	2,628								30%	35%	25%	10%		
10%	2,628									35%	35%	20%	10%	
10%	2,628										35%	35%	25%	5%

Grafik 5. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi – Senaryo 1



Yukarıdaki grafik oluşacak arzın birim değerinin mevcut projelerdeki istenen satış fiyatlarının altında tutulduğu kabul edilerek oluşturulmuştur. 2009 yılında bölgenin ilk nitelikli konut projesi olan Ağaoğlu My City'in stoka girmesi ve büyük bir ilgi görmesiyle satışlar kısa sürede tamamlanmıştır. Bu durum, bölgede nitelikli konut projesine olan talebin yoğun olduğunu ve buna yönelik projelerin gerçekleştirilmemesinden ötürü arz açığı olduğu görülmüştür.

2016 yılında devam eden projelerle birlikte konut stoku arttığı ve bölge bazında emilimin beklenenden daha düşük olduğu ve %35 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Dönüşümle birlikte inşa edileceği hesaplanan yaklaşık 26,000 ünitenin her yıl %10'u olan 2,600 konut biriminin emiliminin %80 – 90 seviyesinde olacağı beklenmektedir. Dönüşümle beraber eklenen stokun 10 yılsonunda

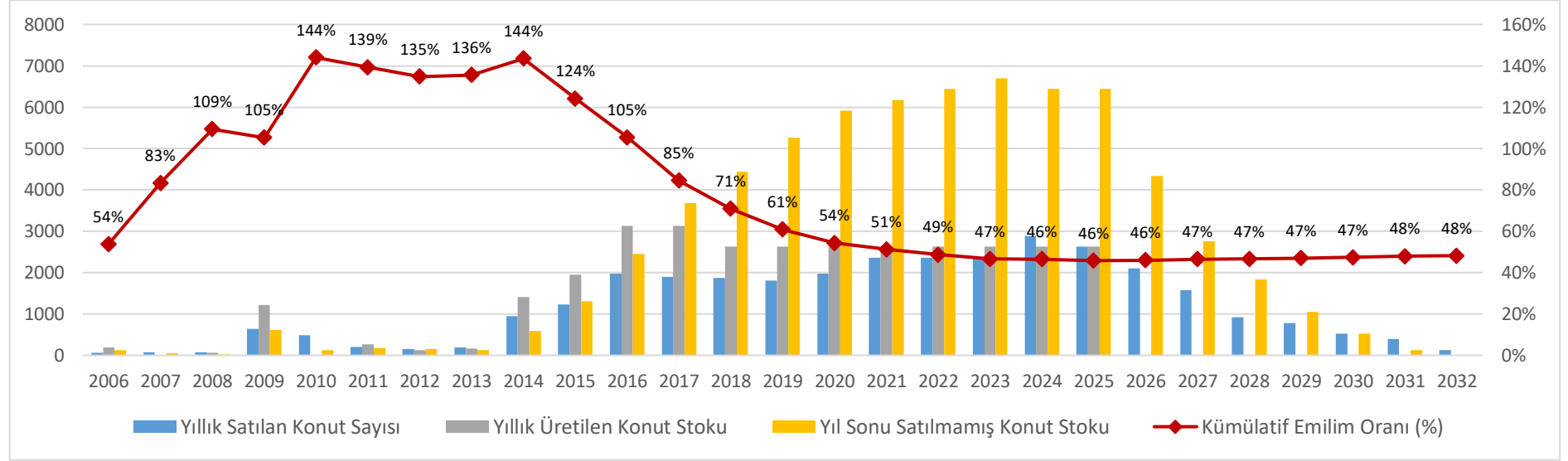
(2025 yılı) tamamlanacağı, bölgedeki mevcut arsa stokunun tüketileceği beklenmektedir. Ancak, bu stokun 2028 yılı sonunda satışlarının tamamlanacağı öngörülmektedir. Muhtemel projelerin tamamlanmasının ardından bölgenin bir çekim noktası haline geleceği düşünülmektedir.

İkinci senaryo ise yaklaşık 26,000 ünitelik arzın satış fiyatlarının mevcut pazar koşulları olan 2,500 ABD\$/m² civarında tutulacağı kabul edilerek oluşturulmuştur. 26,000 ünitelik yeni konut arzı ile birlikte bölgede çok sayıda proje yer alacak olup, projeler arası rekabetin artacağı beklenmektedir. Bu durumda fiyat düşürme politikasına gidilmezse konutların satış hızları düşecek; ilk senaryoya kıyasla daha uzun sürede satışlar tamamlanacaktır.

Tablo 41:Beklenen Arz İçin Yıllık Satış Oranları

Arz Oranı	Arz	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
10%	2,628	30%	20%	20%	10%	10%	10%											
10%	2,628		25%	20%	15%	15%	15%	10%										
10%	2,628			20%	20%	15%	15%	10%	10%	10%								
10%	2,628				20%	15%	15%	15%	15%	10%	10%							
10%	2,628					20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	5%					
10%	2,628						20%	20%	15%	15%	15%	10%	5%					
10%	2,628							20%	15%	15%	15%	15%	15%	5%				
10%	2,628								20%	25%	15%	10%	10%	10%	10%			
10%	2,628									25%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	5%	
10%	2,628										20%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	5%

Grafik 6. Topkapı Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi – Senaryo 2



Yukarıdaki grafik oluşacak arzın birim değerinin mevcut projelerdeki istenen satış fiyatlarına yaklaşık olduğu varsayımıyla oluşturulmuştur. Birim fiyat mevcut pazar koşulları seviyesinde tutulduğunda ise ilk senaryodan farklı olarak daha küçük bir etkileşim alanında; daha kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Grafikten de anlaşılacağı gibi ilk senaryodan farklı olarak dönüşüm ile oluşacak stokun her yıl yarısından fazlası satılamamaktadır. Bu nedenle bu bölgede yapılacak en etkili satış stratejisinin mevcut pazar koşulları altında fiyatlandırılabilir projelerin inşa edilmesi olduğu kanaatine varılmıştır.

Talep Analizi

Talep analizi çalışması, konut talebinin yıllık seviyesini tespit etmeye yöneliktir. Topkapı Bölgesi'nde diğer bölgelerden farklı olarak gelecek 10 yıl içerisinde yaklaşık 26,000 konut üretimi olması beklenmektedir. Bu sayıdaki arzın ise birim satış fiyatlarının mevcut pazar koşulları altında tutularak maksimum hızda satılabileceği düşünülmektedir.

Söz konusu bölgenin, merkezi konumda yer alması ve oluşacak büyük konut arzının mevcut pazar şartlarının altında satılmasıyla büyük bir çekim merkezi olacağı tahmin edilmektedir. Özellikle Güngören, Bahçelievler, Bayrampaşa gibi nüfusun çok yoğun olduğu ilçelerden talep alacağı düşünülmektedir. Bu ilçelere ek olarak birincil hedef pazar alanına Eyüp, Fatih, Bağcılar, Esenler, Gaziosmanpaşa, Sultangazi, Kağıthane ve Bakırköy dahil edilmiştir. Bu ilçeler dışında kalan bölgelerden gelebilecek olan talep de göz önünde bulundurularak toplam tahmini talep hesaplanmıştır.

Tablo 42: 2017 yılı İstanbul İli İlçe Bazında Konut Satış Sayıları(*)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	TOPLAM	Pazardaki Payı
Bahçelievler	650	636	751	814	683	737	596	589	5,456	3.5%
Bakırköy	230	234	313	290	255	284	208	237	2,051	1.3%
Zeytinburnu	190	203	201	303	228	220	193	226	1,764	1.1%
Güngören	225	227	252	263	247	257	197	232	1,9	1.2%
Bayrampaşa	297	231	360	396	323	381	312	269	2,569	1.6%
Bağcılar	308	303	358	383	326	411	270	243	2,602	1.7%
Esenler	238	230	319	284	274	302	170	219	2,036	1.3%
Gaziosmanpaşa	386	548	698	549	561	453	369	370	3,934	2.5%
Sultangazi	460	510	540	622	550	585	434	436	4,137	2.6%
Başakşehir	395	577	525	833	916	923	1,012	858	6,039	3.8%
Beylikdüzü	810	790	1,041	1,207	1,081	1,093	935	925	7,882	5.0%
Esenyurt	3,408	3,134	4,09	3,794	3,745	3,703	2,541	3,124	27,539	17.5%
Avclar	466	549	673	671	667	641	468	513	4,648	3.0%
Küçükçekmece	581	547	697	715	617	554	470	1,141	5,322	3.4%
Büyükkçekmece	437	463	568	594	518	560	483	452	4,075	2.6%
Silivri	241	288	387	399	393	403	309	373	2,793	1.8%
Arnavutköy	156	225	331	378	338	398	281	287	2,394	1.5%
Beyoğlu	180	220	231	264	208	229	154	123	1,609	1.0%
Şişli	316	348	381	387	543	412	314	307	3,008	1.9%
Sarıyer	196	179	266	270	233	216	193	177	1,73	1.1%
Beşiktaş	229	207	263	296	208	255	195	174	1,827	1.2%
Kağıthane	398	511	601	642	577	623	418	517	4,287	2.7%
Eyüp	309	288	553	458	395	425	397	430	3,255	2.1%
Fatih	340	420	441	414	398	417	319	304	3,053	1.9%
Ümraniye	628	749	853	940	842	730	644	689	6,075	3.9%
Sancaktepe	647	713	787	903	778	948	770	797	6,343	4.0%
Sultanbeyli	74	57	95	74	69	141	56	70	636	0.4%
Kadıköy	459	566	710	803	719	712	506	542	5,017	3.2%
Ataşehir	434	412	680	762	526	591	516	508	4,429	2.8%
Kartal	563	620	645	850	663	669	560	605	5,175	3.3%
Maltepe	461	612	639	728	666	693	552	534	4,885	3.1%
Pendik	760	853	977	1,009	1,197	912	664	808	7,18	4.6%
Tuzla	255	285	519	790	832	545	767	709	4,702	3.0%
Üsküdar	321	359	461	473	420	471	372	401	3,278	2.1%
Beykoz	34	33	67	45	56	64	41	44	384	0.2%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

**Söz konusu istatistikler Tapu Müdürlüklerinde gerçekleştirilen satışları temsil etmektedir. Tablo, 2017 Ağustos ayına kadar olan satışları içermekte olup,*

yılsonuna kadar toplam satış sayısının 235,000 üniteye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Tablo 43: Hedef Pazarın Talep İlçe ve Bölge Bazında talep Dağılımı

	Gerçekleşen Satış	Birinci El Satış	Hedef Grup Tarafından Gerçekleştirilen Satış	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Satış
Bahçelievler	8,144	4,072	2,036	25%	509
Bakırköy	3,061	1,531	765	20%	153
Zeytinburnu	2,633	1,316	658	30%	197
Güngören	2,836	1,418	709	20%	142
Bayrampaşa	3,834	1,917	959	18%	173
Bağcılar	3,884	1,942	971	15%	146
Esenler	3,039	1,519	760	16%	122
Gaziosmanpaşa	5,872	2,936	1,468	12%	176
Sultangazi	6,175	3,087	1,544	5%	77
Kağıthane	6,399	3,199	1,6	6%	96
Eyüp	4,858	2,429	1,215	7%	85
Fatih	4,557	2,278	1,139	15%	171
Esenyurt	76,765	38,382	19,191	3%	576
Silivri	13,824	6,912	3,456	2%	69
Beyoğlu- Beşiktaş	12,201	6,1	3,05	3%	92
Ümraniye	24,603	12,301	6,151	1.5%	92
Kartal	32,751	16,375	8,188	1%	82
Üsküdar	5,466	2,733	1,366	1.5%	20
TOPLAM					2,977

2017 yılında bölgedeki toplam talep 2.977 olarak hesaplanmıştır.

26,000 konut arzı için hedef kitle olarak yer aldığı ve etkileşim içerisinde olduğu bölgeler de göz önünde bulundurularak B, C1 ve C2 sosyo-ekonomik sınıflar belirlenmiştir.

3.3.3 İstanbul – Bahçelievler Bölgesi

Tanımladığımız pazar alanındaki konut stokunu ve konut talebini yaklaşık olarak hesaplayan bu çalışma, kesin sonuçları içermemekle birlikte, pazarın genel bir resmini çizmek adına önemlidir. Çalışma kapsamında yapılan hesaplamalar aşağıdaki etkenler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

- Konu projenin bölgeye sağlayacağı konut stoku
- Belediye projeksiyonlarında ön görülen bölgesel nüfus artışı
- Yeni imar alanları
- Fonksiyon değişikliğine uğraması beklenen alanlar

Arz Analizi

Arz analizinde, amaç, bölgede mevcut konut stokunu, oluşabilecek konut stokunu ve dolayısıyla da pazarda rekabet edilebilir ürün stokunu 5 ya da 10 senelik bir projeksiyonla ortaya çıkarmak ve taleple karşılandırmaktır.

Arz analizinde önemli olan konu, gelecekte pazara sunulacak ürünlerin tespitidir. Burada büyük arazi sahipliği ve potansiyel alanların tespitine ilişkin imar durumu

konusu önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında, belediye projeksiyonlarında öngörülen nüfus artışı ve yeni imar alanları gözetilerek hesaplama yapılmıştır. İstanbul İlinde, 2010 yılından itibaren yıllar geçtikçe nüfusun artışının azaldığı görülmektedir. Bahçelievler Bölgesi içinde incelenen ilçelerin 2013 – 2017 yılları arasındaki nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 44: Bahçelievler Bölgesi – İlçeler, Nüfus Değişimi (%), 2013 - 2017

İstanbul	2013	2014	2015	2016	2017	2013 - 2014	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017
Bahçelievler	590,063	600,900	600,162	602,931	599,027	1.84%	-0.12%	0.46%	-0.65%
Bakırköy	219,145	220,663	221,336	220,974	221,594	0.69%	0.30%	-0.16%	0.28%
Güngören	309,624	309,135	307,573	306,854	303,371	-0.16%	-0.51%	-0.23%	-1.14%
Küçükçekmece	695,988	711,112	721,911	740,090	748,398	2.17%	1.52%	2.52%	1.12%
Zeytinburnu	292,430	293,228	292,407	292,313	287,223	0.27%	-0.28%	-0.03%	-1.74%
TOPLAM	2,107,250	2,135,038	2,143,389	2,163,162	2,159,613	1.32%	0.39%	0.92%	-0.16%

Yukarıda yer alan tabloda, Bahçelievler Bölgesi kapsamında incelenen Bahçelievler, Bakırköy, Güngören, Küçükçekmece ve Zeytinburnu ilçelerindeki yıllık nüfus değişimleri incelenmiştir. Bölgede 2013 – 2017 yılları arasında Bakırköy ve Küçükçekmece hariç diğer ilçelerde nüfusun azaldığı ve ilçelerin oluşturulan Bahçelievler Bölgesinde de nüfusun azaldığı görülmektedir.

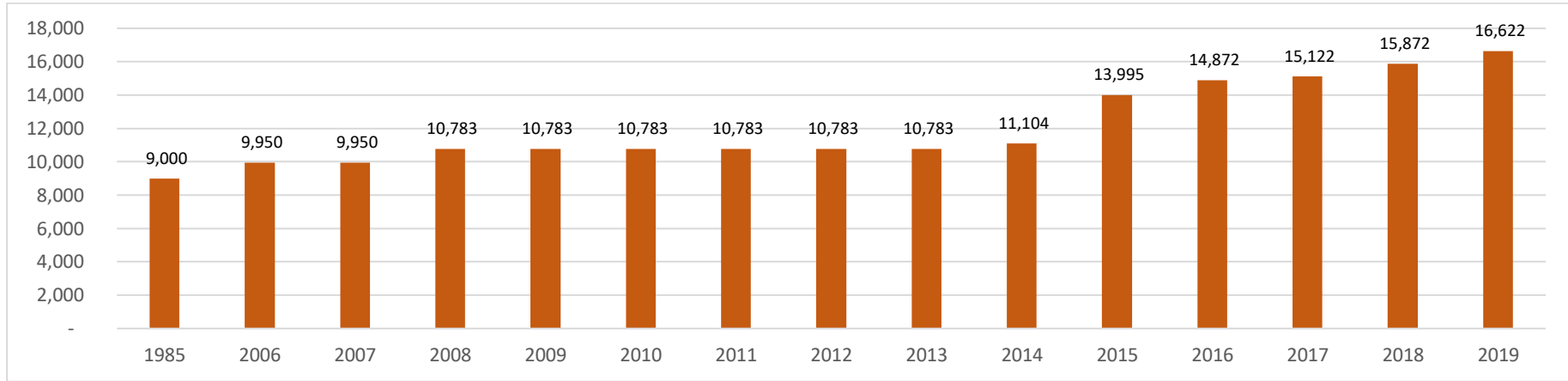
Arzı oluşturan unsurlardan mevcut konut stoku, Bahçelievler Bölgesi içinde alt bölgelerde yer alan konut arzını hesaplamak amacıyla, bölgedeki ilk nitelikli Avrupa Konutlarının tamamlanmasından bugüne tamamlanmış ve çalışma tarihi itibarıyla inşaat halinde, proje aşamasındaki ve olası projeler irdelenmiştir. Olası projelerden kaynaklanacak konut arzı, pazarın agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından etkilenmediği kabulü ile yapılmıştır.

Tablo 45: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları Yıllık Konut Arzı

	Arz	1985	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Niş İstanbul	585				585											
Ataköy Toplu Konutları	9	9														
Novus Ataköy	248				248											
Ataköy Konakları	950		950													
Avrupa Konutları Ataköy	130											130				
Selenium Ataköy	321										321					
Selenium Retro	180											180				
Nef Ataköy 22	1,2											1,2				
Sea Pearl Ataköy	1,381											1,381				
Blumar Ataköy	350												350			
Yalı Ataköy	527												527			
Ataköy Mega Yat Limanı Projesi	250													250		
Muhtemel Projeler	1,5														750	750
		1985	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eklenen Konut Stoku		9	950	-	833	-	-	-	-	-	321	2,891	877	250	750	750
Toplam Konut Stoku (Kümülatif)		9	9,95	9,95	10,783	10,783	10,783	10,783	10,783	10,783	11,104	13,995	14,872	15,122	15,872	16,622

*Kırmızı renkli olan ünite sayıları tahminidir.

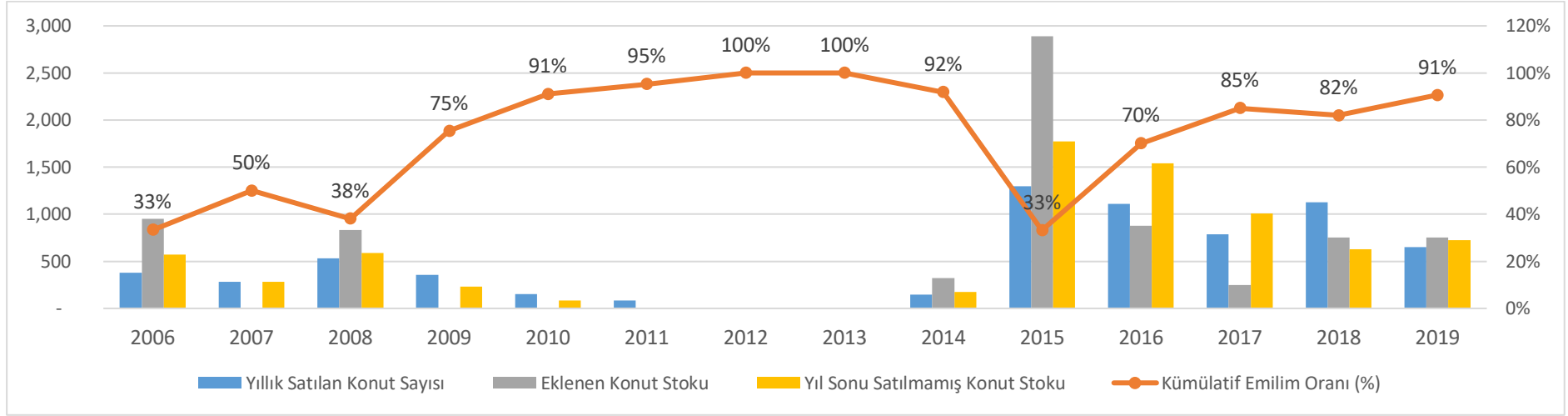
Grafik 7. Bahçelievler Bölgesinde Yıllık Konut Arzı



Tablo 46: Yıllık Tahmini Konut Satış Oranları

Satılanlar	1985	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Niş İstanbul				35%	40%	15%	10%								
Ataköy Toplu Konutları	100%														
Novus Ataköy				35%	30%	25%	10%								
Ataköy Konakları		40%	30%	25%	5%										
Avrupa Konutları Ataköy										60%	35%	5%			
Selenium Ataköy									45%	35%	15%	5%			
Selenium Retro										45%	35%	15%	5%		
Nef Ataköy 22										45%	30%	15%	10%		
Sea Pearl Ataköy										35%	20%	20%	15%	10%	
Blumar Ataköy												30%	25%	25%	10%
Yalı Ataköy												40%	20%	20%	10%
Ataköy Mega Yat Limanı Projesi													35%	30%	20%
Muhtemel Projeler														35%	25%

Grafik 8. Bahçelievler Bölgesinde Yıllık Konut Arz-Talep Dengesi



Yapılan projeksiyonda, 2016 yılı ve sonrasında eklenen konut stokunun 2019 yılı itibariyle emilimin devam edeceği öngörülmektedir. 2018 yılı sonrasında bölgede beklenen arz olmaması nedeniyle projeksiyon 2019 yılında sonlandırılmış olup; bu nedenle emilim oranları %100 e ulaşmamaktadır.

Talep Analizi

Talep analizi çalışması, konut talebinin yıllık seviyesini tespit etmeye yöneliktir. Bu çalışma genellikle söz konusu yerleşimin nüfus büyümesi ve yine o yerleşim içinde oluşacak yer değiştirmenin (move up) yıllık bazda hesaplanması sonucu bulunur ve yaklaşık yıllık konut talebi hakkında bilgi vermektedir.

Talep analizi çalışmamızda Bahçelievler Bölgesi kapsamında incelenen Bahçelievler, Bakırköy, Güngören, Küçükçekmece ve Zeytinburnu ilçelerindeki mahalle nüfusları baz alarak bir yıllık talep analizi yapılmış ve aşağıdaki bölümde sunulmuştur. Fakat bu sonucun agresif rekabet doğuracak piyasa koşullarından bağımsız hesaplandığı unutulmamalıdır.

Bu çalışma, Bahçelievler Bölgesi içinde geliştirilecek benzer bir projeye duyulacak talebi ölçümlemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, bu kategori içerisine girebilecek en önemli etkenler, alıcıların bu bölgeyi tercih etme eğilimi ve halihazırda pazarda bulunan ürün stokudur. Alıcılar ise nüfus büyümesi ile oluşan yıllık potansiyel talep ve refah seviyesindeki ve diğer çevresel etkenlerden doğan yer değiştirmeye bağlı oluşan talep olarak iki kısımdan oluşmaktadır.

Konut Talebi, “Nüfus Artışından” ve “Yer Değiştirmeden” oluşacak talep başlıkları altında, TÜİK verileri kullanılarak yaklaşık olarak bulunmaya çalışılmıştır.

Nüfus Artışından Doğacak Konut Talebi (SES gruplarına göre);

Bahçelievler Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası projede yer almayı talep edebilecek Bahçelievler, Bakırköy, Güngören, Küçükçekmece ve Zeytinburnu ilçelerindeki mahallelerin yer aldığı SES Grupları da incelenerek toplam nüfus hesaplanmıştır.

Tablo 47: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Mahalle Bazında

Birincil Etki Alanı	Nüfus	Hane	Hedef Pazar büyüklüğü	
Bahçelievler	599,027	181,523	%7.5	44,67
Bahçelievler	63,388	19,208	20%	12,678
Cumhuriyet	41,665	12,626	15%	6,25
Çobançeşme	32,906	9,972	10%	3,291
Fevzi Çakmak	26,513	8,034	10%	2,651
Hürriyet	46,998	14,242	10%	4,7
Kocasinan Merkez	70,179	21,266	0%	0
Sıyavuşpaşa	67,708	20,518	15%	10,156
Soğanlı	72,148	21,863	0%	0
Şirinevler	58,801	17,818	0%	0
Yenibosna Merkez	32,964	9,989	15%	4,945
Zafer	85,757	25,987	0%	0
Bakırköy	221,594	73,865	%22.0	48,821
Ataköy 1.	1,692	564	25%	423

Ataköy 2-5-6.	13,003	4,334	35%	4,551
Ataköy 3-4-11.	8,032	2,677	35%	2,811
Ataköy 7-8-9-10.	23,067	7,689	45%	10,38
Basıncıköy	6,056	2,019	10%	606
Cevizlik	5,225	1,742	10%	523
Kartaltepe	38,495	12,832	20%	7,699
Osmaniye	23,687	7,896	10%	2,369
Sakızağacı	8,351	2,784	10%	835
Şenlikköy	27,878	9,293	15%	4,182
Yenimahalle	7,031	2,344	0%	0
Yeşilköy	24,472	8,157	45%	11,012
Yeşilyurt	7,184	2,395	40%	2,874
Zeytinlik	5,574	1,858	10%	557
Zuhuratbaba	21,847	7,282	0%	0
Zeytinburnu	287,223	82,064	%10.4	29,968
Beşelsiz	25,298	7,228	0%	0
Çırpıcı	29,665	8,476	10%	2,967
Gökarp	20,024	5,721	0%	0
Kazlıçeşme	1,87	534	30%	561
Maltepe	689	197	15%	103
Merkezefendi	19,981	5,709	15%	2,997
Nuripaşa	27,239	7,783	10%	2,724
Seyitnizam	24,611	7,032	20%	4,922
Sümer	38,184	10,91	15%	5,728
Telsiz	38,19	10,911	10%	3,819
Veliefendi	28,668	8,191	10%	2,867
Yenidoğan	10,771	3,077	10%	1,077
Yeşiltepe	22,033	6,295	10%	2,203
Küçükçekmece	748,398	226,787	%3.5	26,315
Atakent	76,088	23,057	20%	15,218
Atatürk	43,575	13,205	0%	0
Beşyol	3,951	1,197	0%	0
Cennet	30,8	9,333	0%	0
Cumhuriyet	50,472	15,295	0%	0
Fatih	11,764	3,565	0%	0
Fevzi Çakmak	24,937	7,557	0%	0
Gültepe	29,032	8,798	0%	0
Halkalı Merkez	73,983	22,419	15%	11,097
İnönü	72,629	22,009	0%	0
İstasyon	36,321	11,006	0%	0
Kanarya	65,991	19,997	0%	0
Kartaltepe	11,947	3,62	0%	0
Kemalpaşa	14,535	4,405	0%	0
Mehmetakif	55,351	16,773	0%	0
Söğütlü Çeşme	33,682	10,207	0%	0
Sultan Murat	13,107	3,972	0%	0
Tevfik Bey	37,024	11,219	0%	0
Yarımburgaz	10,985	3,329	0%	0
Yeni Mahalle	18,625	5,644	0%	0
Yeşilova	33,599	10,182	0%	0
Güngören	303,371	94,803	%1.5	4,569
Abdurrahman Nafiz Gürman	22,847	7,14	20%	4,569
Akıncılar	21,702	6,782	0%	0
Gençosman	39,626	12,383	0%	0
Güneştepe	52,8	16,5	0%	0
Güven	18,217	5,693	0%	0
Haznedar	21,919	6,85	0%	0
Mareşal Çakmak	32,903	10,282	0%	0
Mehmet Nesih Özmen	10,024	3,133	0%	0
Merkez	49,492	15,466	0%	0
Sanayi	13,933	4,354	0%	0
Tozkoparan	19,908	6,221	0%	0
İstanbul Avrupa - Diğer	7,141,842	1,983,845	%2.5	178,546
İstanbul Anadolu	5,075,563	1,409,879	%0.5	25,378
TOPLAM	14,377,018	4,052,766		358,267

Tablo 43: Birincil Etki Alanı Nüfusu Hesaplaması – Özet

Birincil Etki Alanı	Nüfus	Hane	Hedef Pazar büyüklüğü	
Bahçelievler	599,027.0	181,523.3	7.5%	44,669.9
Bakırköy	221,594	73,865	22.0%	48,821
Zeytinburnu	287,223	82,064	10.4%	29,968
Küçükçekmece	748,398	226,787	3.5%	26,315
Güngören	303,371	94,803	1.5%	4,569
İstanbul Avrupa - Diğer	7,141,842	1,983,845	2.5%	178,546
İstanbul Anadolu	5,075,563	1,409,879	0.5%	25,378
TOPLAM	14,377,018	4,052,766		358,267

Birincil etki alanındaki toplam nüfus **358,267 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Konut projelerine talebi hesaplamak amacı taşıyan bu analizde, alım gücünü ayırt etmek amacıyla A, B, C1 ve C2 grupları kullanılmamıştır. Talep analizinde kullanılan oranlar aşağıda yer almaktadır.

Tablo 48: İstanbul Hane Halkı Gelir Payları

	A	B	C1	C2	Toplam
Kent	5%	10%	24%	31%	70%

Daha sonra, her gelir grubu için öngörülen ortalama hane büyüklüğü sayısından toplam hane sayısı bulunmuştur. İstanbul ortalama hane halkı sayısı 3.6 ve bölge içinde yer alan ilçelerin ortalama hane halkı sayıları kabul edilmiştir. İlçelerin hane hanlı büyüklük kabulleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 49: İlçelerin Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri

Bahçelievler	3.3
Bakırköy	3.0
Zeytinburnu	3.5
Küçükçekmece	3.3
Güngören	3.2
İstanbul	3.6

Nüfus artış hesabı elde edilen hane sayıları üzerinden yapılmıştır. Böylece, hane sayıları üzerinden büyüme oranları kullanılarak, 2015 yılı için Bahçelievler bölgesinde toplam 1,298 adet yeni konut ihtiyacı bulunmuştur.

Spesifik olarak Bahçelievler Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası proje için hesaplanacak yıllık talep, toplam talep üzerinden tespit edilecek bir yakalama oranı ile bulunabilir. Fakat bu oran, pazara sunacağı ürün, fiyat, konut stoğu, müşteri profili, pazarlama aracı, geliştirici, reklam ve girişimcinin kendisi gibi birçok konuya bağlı

olduğundan tespit edilmesi hipotetik kabuller çerçevesinde olacaktır. Müşteri ihtiyacına en iyi cevap verebilen, fiyat açısından en uygun ve en rasyonel teklifi sunan projenin yakalama oranı doğru orantılı olarak yüksek olacaktır. Bu, projenin başarısı ile de doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle bu oranın ve talebin hesaplanmasında girişimcinin yukarıda belirtilen kriterleri dikkate alması gerekmektedir.

Yer Değiştirmeden Doğacak Konut Talebi;

Konut talebinin diğer önemli parçasını ise yer değiştirmeler oluşturmaktadır. Genel teamüller, büyük kent yerleşimlerinde yıllık konut değiştirme eğiliminin %5-10 düzeyinde olduğunu göstermektedir. İstanbul'da bu oranlar A için %10, B için %8, C1 için %7 ve C2 için ise %6 alınmıştır.

Yine 2014 yılı nüfusu dikkate alındığında ortaya çıkacak aile sayısının yer değiştirme eğilimi ile oluşacak talep 5,221 adet olarak hesaplanmıştır. Yer değiştirmenin donatıları zengin, yeni ve farklı konut projelerine olacağı kabul edilmektedir.

Her iki türlü talep dikkate alındığında Bahçelievler Bölgesi'nde belirlenen toplam yeni konut talebi 6.518 adet olarak hesaplanmıştır. Ancak hesaplanan bu yeni konut talebindeki konu bölgenin de etkisi düşünüldüğünde Bahçelievler Bölgesi'ndeki toplam yeni konut talebi **1.336 adet** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 50: Talep Analizi

NÜFUS ARTIŞINDAN DOLAYI OLUŞACAK YENİ TALEP (YILLIK)					
	Toplam	A	B	C1	C2
Birincil Etki Alanı Nüfusu (2014)	358,267				
Hedeflenen gelir gruplarının payı		5.00%	10.00%	24.00%	31.00%
Hedeflenen gelir gruplarının nüfusu	250,787	17,913	35,827	85,984	111,063
Ortalama hane büyüklüğü (kişi/hane)		3.0	3.2	3.3	3.5
Toplam hane sayısı /adet	74,955	5,971	11,196	26,056	31,732
Yıllık Nüfus artış oranı / %		1.50%	1.50%	1.80%	1.80%
Nüfus Artışından Dolayı Oluşacak Yıllık Talep	1,298	90	168	469	571
YER DEĞİŞTİRME EĞİLİMİNİN OLUŞTURACAĞI TALEP (YILLIK)					
	Toplam	A	B	C1	C2
Hedeflenen gelir gruplarının nüfusu	250,787	17,913	35,827	85,984	111,063
Toplam hane sayısı /adet	68,984	5,971	11,196	26,056	31,732
Konut değiştirme eğilim oranı (yıllık)		10%	8%	7%	6%
Yer Değiştirme Eğiliminden Dolayı Oluşacak Yıllık Talep	5,221	597	896	1,824	1,904
YILLIK TOPLAM TALEP	6,518	687	1064	2293	2475
Konu bölgenin konut seçiminde muhtemel payı		35%	25%	20%	15%
YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞMESİ BEKLENEN TOPLAM TALEP	1,336	240	266	459	371

Yukarıdaki sonuçlar, ürün tipi ayrımı yapılmadan, SES gruplarına göre talep büyüklüğünü yaklaşık olarak ifade etmektedir.

4. BULGULAR

4.1 Arz – Talep Analizlerinin Karşılaştırılması

4.1.1 Zeytinburnu Bölgesi

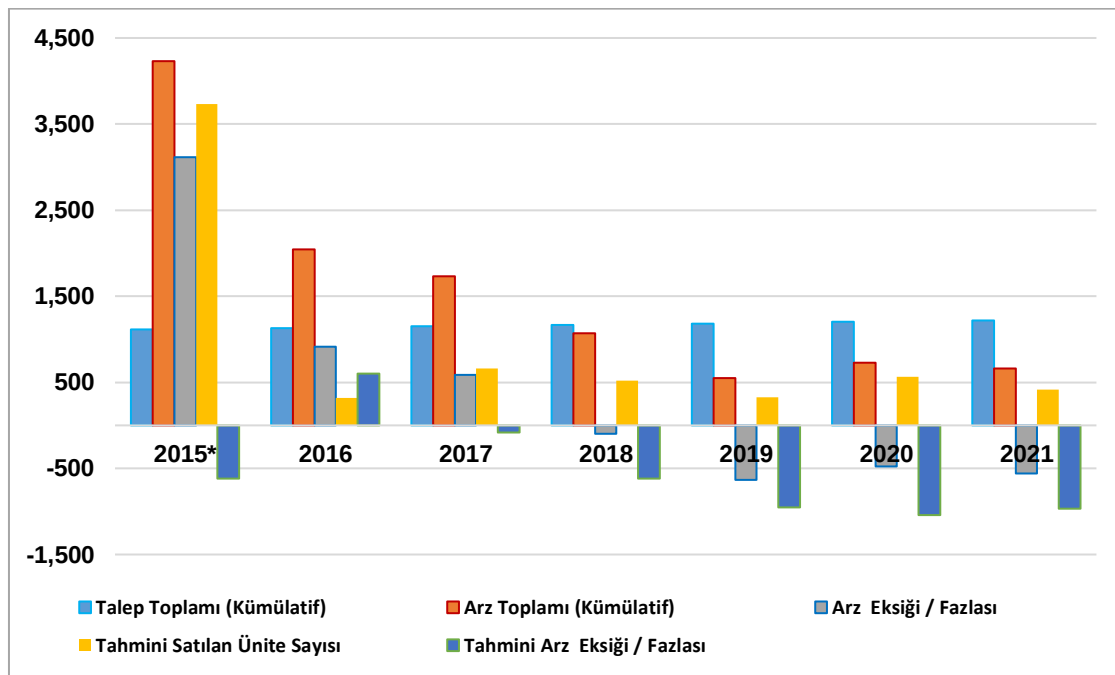
Tablo 51: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Talep Toplamı (Kümülatif)	1,114	1,131	1,149	1,166	1,184	1,202	1,221
Arz Toplamı (Kümülatif)	*4,229	2,047	1,732	1,068	551	728	662
Arz Eksiği / Fazlası	3,114	916	583	-98	-633	-475	-558
Tahmini Satılan Ünite Sayısı	**3,734	315	663	517	324	565	413
Tahmini Arz Eksiği / Fazlası	-620	600	-80	-615	-957	-1,040	-971

*2017 yılı ve öncesinde tamamlanmış olan ünite sayıları dâhil edilmiştir.

**2017 yılı ve öncesinde satılmış olan ünite sayıları dâhil edilmiştir

Grafik 9. Zeytinburnu Bölgesinde Konut Arz Talep Dengesi, ünite adet



*2017 yılı öncesinde gerçekleşmiş olan arz ve talep sayıları dâhil edilmiştir.

Arz talep analizi sonucunda; Zeytinburnu bölgesi için 2018 yılına kadar beklenen arzın, talebin üzerinde seyredeceği ancak bu durumun 2018 yılı itibariyle değişeceği görülmektedir. 2016 yılı itibariyle girecek olan arzın 2016-2019 periyodunda artan talep nedeniyle tüketileceği, bu nedenle arz açığı ortaya çıkacağı görülmektedir. Ancak bölgede geliştirilebilir konut / ticari imarlı arsa kıtlığı olduğu bilinmektedir. Yapılan çalışmada muhtemel projeler kapsamında herhangi bir geliştirmenin yapılmadığı ancak çalışma tarihi itibariyle mevcut imar durumu ile potansiyel olarak görülen tüm arsa stoğu analiz edilmiştir.

Arz açısından değerlendirildiğinde 2015-2018 yılları arasındaki durum, 2018 ve sonrası dönemde pazarda ortaya çıkacak eğilimler açısından belirleyici olacaktır.

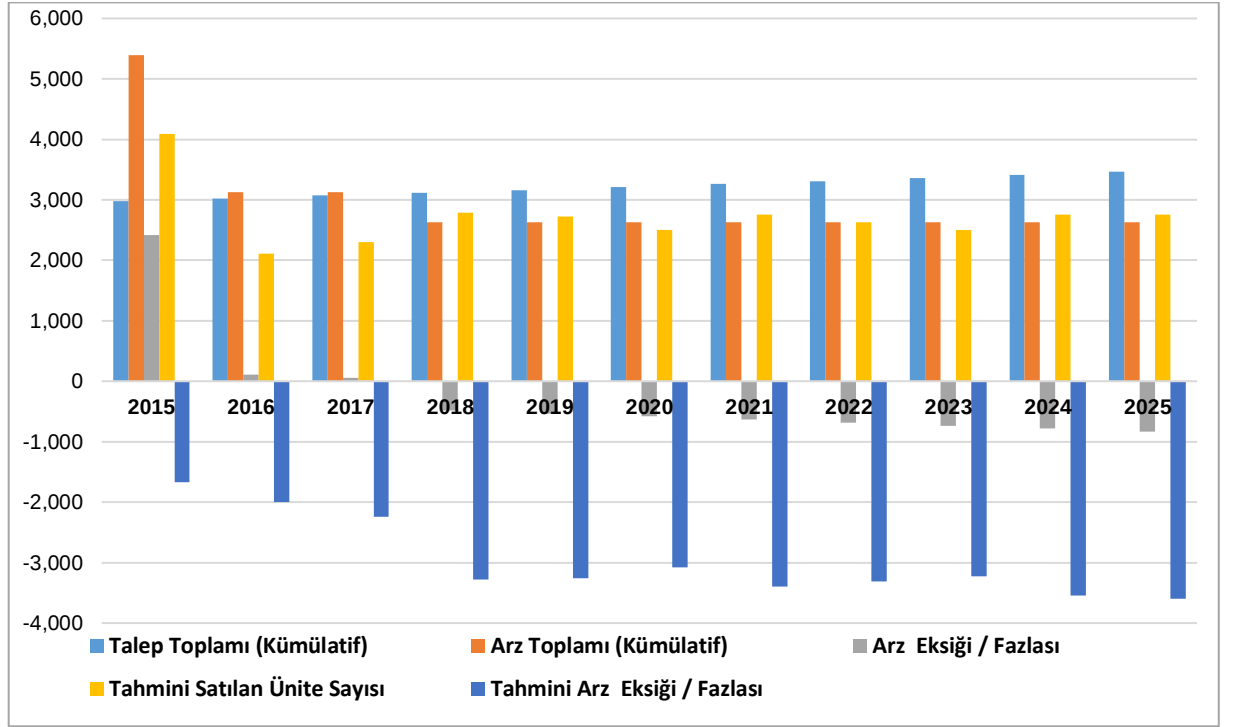
4.1.2 Topkapı Bölgesi

Tablo 52: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Talep Toplamı (Kümülatif)	2,977	3,023	3,069	3,116	3,163	3,212	3,261	3,311	3,362	3,413	3,465
Arz Toplamı (Kümülatif)	*5,391	3,128	3,128	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628	2,628
Arz Eksiği / Fazlası	2,414	106	59	-488	-535	-584	-633	-683	-733	-785	-837
Tahmini Satılan Ünite Sayısı	*4,086	2,108	2,299	2,791	2,728	2,497	2,759	2,628	2,497	2,759	2,759
Tahmini Arz Eksiği / Fazlası	-1,672	-2,003	-2,24	-3,278	-3,263	-3,08	-3,392	-3,311	-3,23	-3,544	-3,597

*2017 yılı ve öncesinde tamamlanmış olan ünite sayıları dahil edilmiştir

Grafik 9. Topkapı Bölgesinde Konut Arz Talep Dengesi



Yıllık arz-talep dengesi incelendiğinde bölgedeki dönüşümle birlikte stoka girecek olan yaklaşık 26,000 ünite konutun birim satış değerleri 900 ABD\$-1,100 ABD\$ aralığında olduğu varsayılmıştır. Böylelikle her yıl stoka giren ürünlerin 3-4 yıllık ortalama süreyle satıldığı; nüfus artışıyla birlikte çekim merkezi olan bölgeye talebin de büyüyeceği tahmin edilmektedir. Bu nedenle her yıl artan bir arz eksikliği grafiği oluşmaktadır.

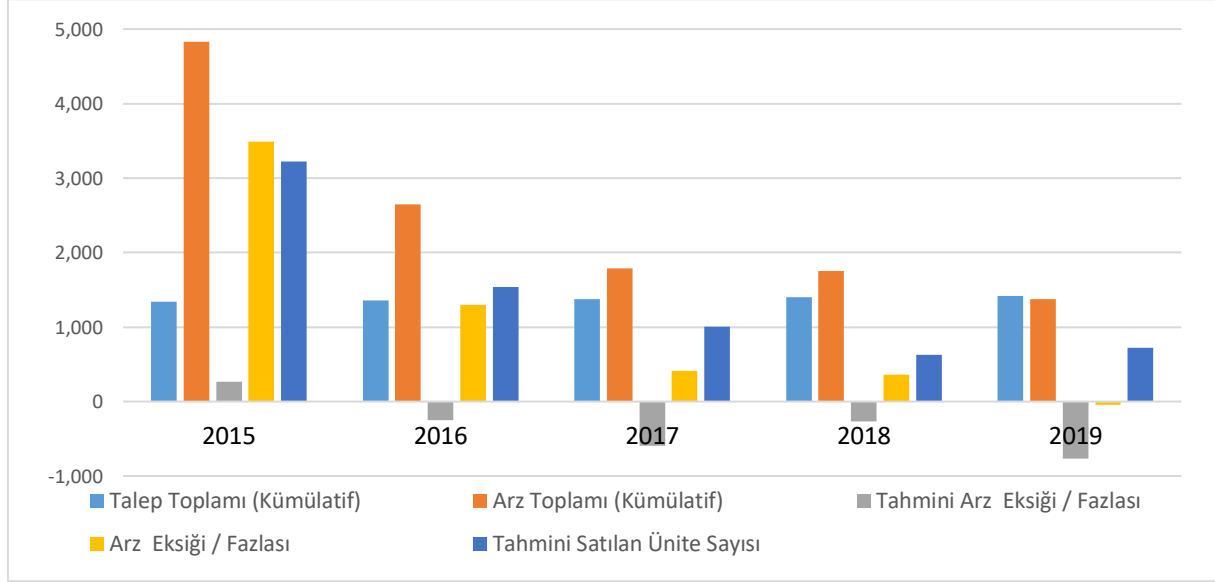
4.1.3 Bahçelievler Bölgesi

Tablo 53: Yıllık Arz , Talep (Kümülatif)

	2015	2016	2017	2018	2019
--	------	------	------	------	------

Talep Toplamı (Kümülatif)	1,336	1,357	1,377	1,398	1,420
Arz Toplamı (Kümülatif)	4,828	2,650	1,791	1,755	1,376
Arz Eksiği / Fazlası	3,492	1,293	414	357	-44
Tahmini Satılan Ünite Sayısı	3,222	1,541	1,005	626	725
Tahmini Arz Eksiği / Fazlası	270	-248	-591	-269	-769

Grafik 10. Bahçelievler Bölgesinde Konut Arz Talep Dengesi, ünite adet



Arz talep analizi sonucunda; önümüzdeki 4 yıllık dönemde Bahçelievler bölgesinde, konut arzının talebin önünde seyredeceği görülmektedir. Mevcut pazar koşullarında da görülen bu durumun uzun vadede değişebileceği tahmin edilmektedir. Öngörülen arz talep dengesi içerisinde orta ve uzun vadede nitelikli, pazar taleplerini karşılayabilen ürünlerin pazarla buluşabileceği öngörülmektedir.

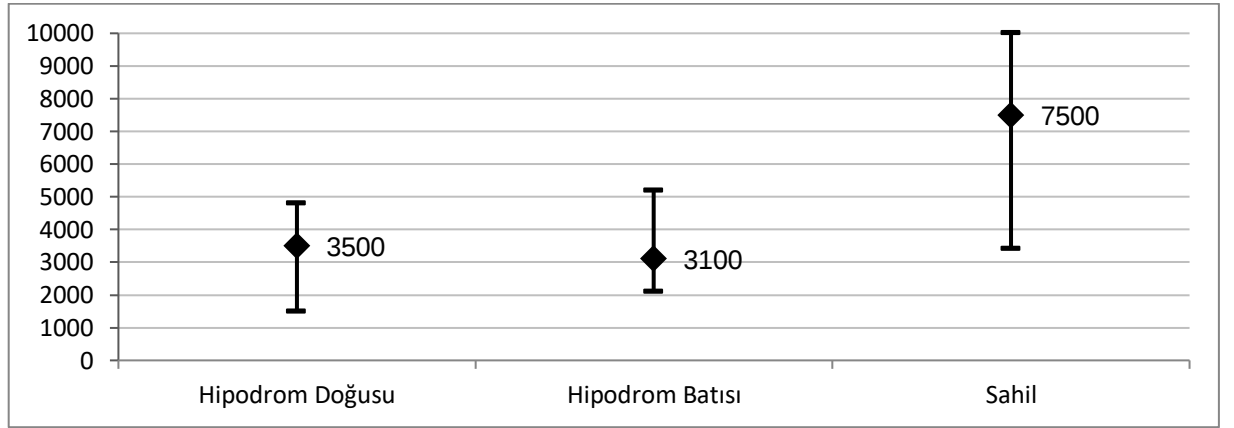
Bu çerçevede geliştirilebilecek olası projenin rekabet avantajı bulunduğu düşünülmektedir. Olası projenin önümüzdeki 2-3 yıl içerisinde pazarda olacağı kabul edilirse zamanlama açısından da olumlu bir noktada olduğu düşünülmektedir.

4.2 Konut Projelerinde Analiz Sonuçlarının Uygulanması

4.2.1 Zeytinburnu Bölgesi

Bölgeye gelen talebin önemli bir kısmı yine bölge ve yakın çevresinden gelmektedir. Konut değiştirme/yenileme talebinin yine yakın çevrede içinde olması, Zeytinburnu bölgesi talebini destekleyici niteliktedir. Zeytinburnu Sahil bölgesinde gerçekleşen geliştirmelerin satışlarına henüz başlanmamış olmakla birlikte istenen rakamların Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi 'den yüksek olacağı tahmin edilmektedir. Pazarda yer alan güncel projelere ait istenen birim fiyatlar aşağıdaki grafikte belirtilmiştir.

Grafik 11. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m², 2017

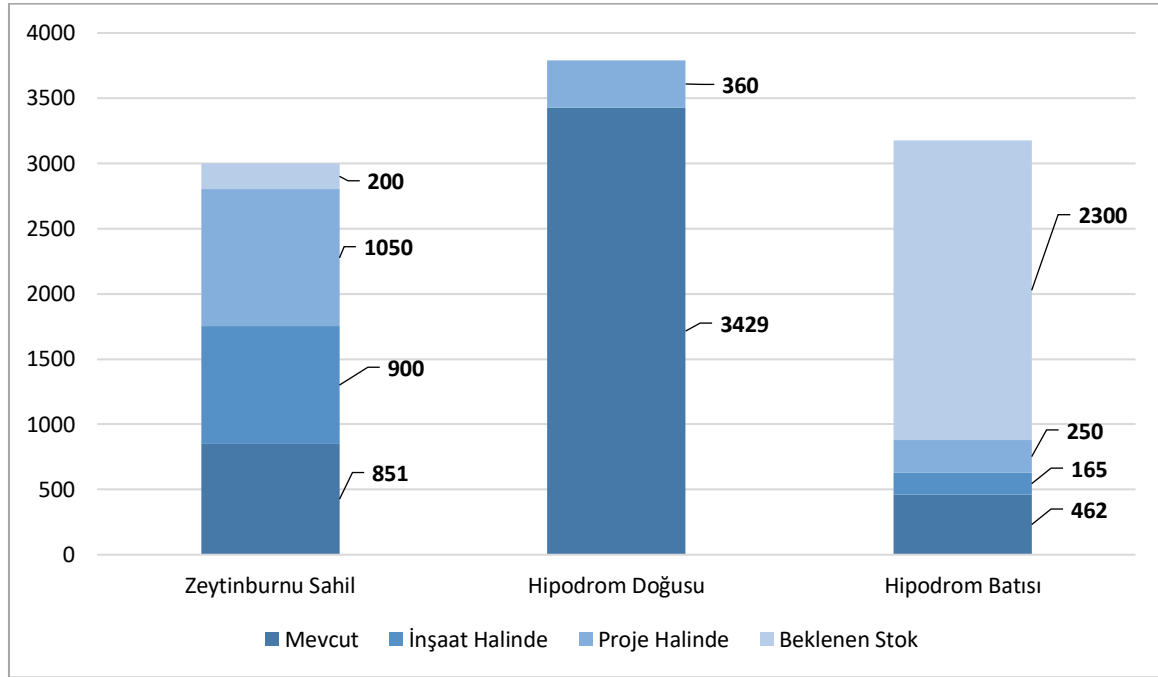


Zeytinburnu Hipodromu doğu ve batı bölgeleri benzer minimum, maksimum ve ortalama birim fiyatlara sahip bölgelerdir. Ağırlıklı olarak 2,500-5,000 ABD\$/m² skalasına yerleşen bölgelerde; Doğu bölgesi için ortalama birim fiyat 3,500 ABD\$/m² iken Batı Bölgesi'nde 3,100 ABD\$/m²'dir. Ürün tipleri açısından da paralellik gösteren bölgelerde güncel proje satışlarında birim fiyatlar 4,000 ABD\$/m²' dan başlamaktadır.

Yasal statü ve konum açısından farklılaşan Zeytinburnu Sahil bölgesi ise İstanbul gayrimenkul pazarındaki lüks düzeyde istenen rakamların seviyesindedir. Bölgenin yerel talebinin yanı sıra uluslararası talep çekiyor oluşumunda, birim fiyat aralığı üzerinde etkisi olduğu düşünülmektedir. 3,500 ABD\$/m² seviyelerinden başlayan rakamlar inşaat aşamasındaki projelerde 7,000-10,000 ABD\$/m² seviyelerine çıkmaktadır.

Zeytinburnu Bölgesi kapsamında incelenen tüm alt bölgelerde yer alan mevcut, inşaat halinde, proje aşamasında ve beklenen stokların oluşturduğu toplam stok aşağıdaki grafikte verilmiştir.

Grafik 12. Toplam Ünite Sayısının alt Bölgeler Bazında Dağılımı, Zeytinburnu Bölgesi*



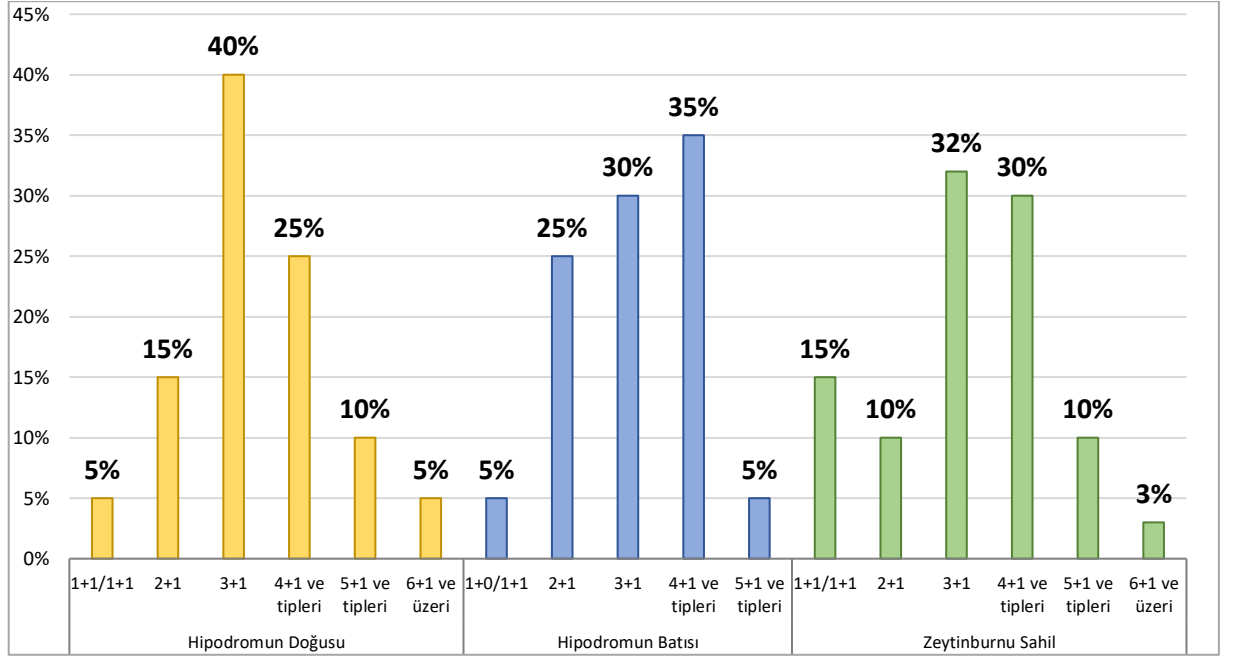
*Mevcut ve Planlanan Projelere ait ünite sayılarının yanı sıra, potansiyel arsalar için yapılan tahmini ünite sayıları da dahil edilmiştir.

Hipodrom Batısı ve Doğusu toplam arz bakımında, 3,500-4,500 bağımsız ünite ile benzer seviyelerde iken Sahil Bölgesi iki bölgenin de altında kalmaktadır. Zeytinburnu Bölgesi beklenen stokun büyük bir kısmının Hipodromun Batısı'ndan gelmekte olduğu görülmektedir.

İki alt bölgede de konut talebi “oturma amaçlı” konutlar doğrultusunda gerçekleşmektedir. Bu eğilim mevcut projelerin yanı sıra inşaat aşamasındaki projelerde de daire tiplerinin yüzdesel dağılımından da anlaşılmaktadır.

Projelerde ağırlıklı olarak 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. Projelerde yer alan 1+1 ve 2+1 dairelerin birlikte ve ayrı bloklarda konumlandırılarak, bölgedeki “yatırım” amacının “oturma” amacından ayrılması sağlanmaktadır. Sahil bölgesinde, bölgeler geneline göre 1+1 daire tipinin payının daha yüksek olduğu görülmektedir. Ancak yapılan görüşmelerde bu dairelerin birleştirilerek kullanıldığı da öğrenilmiştir. Projelerde 1+1 dairelere yer verilmiş olmasının bir nedeninin de yabancı alıcı talebinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Grafik 13. Zeytinburnu – Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Yüzde Dağılımı

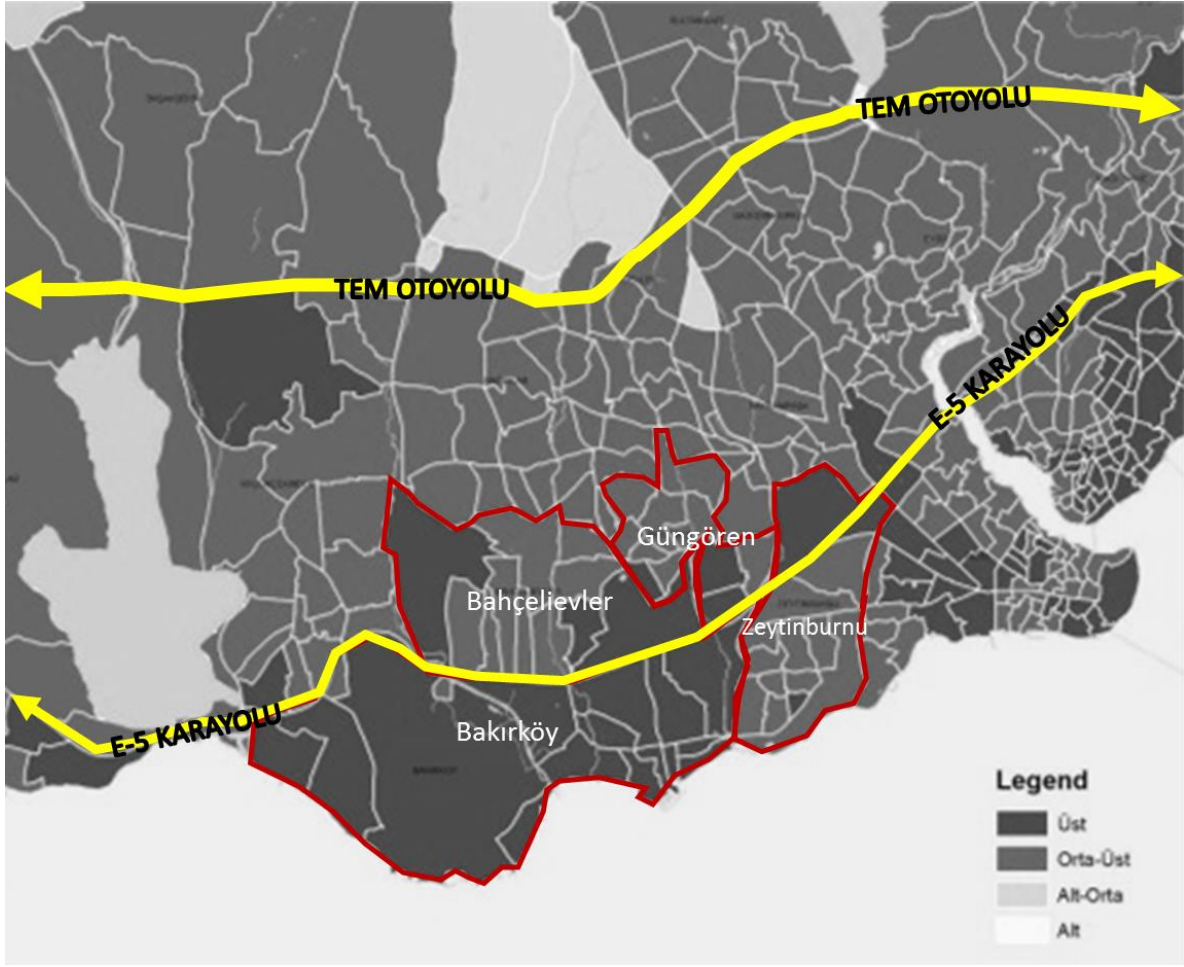


Satışlarda ise “vade farksız senet ile satış” opsiyonu, bölgenin hedef kitlesi tarafından tercih edilmektedir. Ancak Sahil Bölgesi projelerinin büyüklükleri dikkate alındığından yatırım amaçlı daire tiplerinin de pazardaki ağırlığının artacağı düşünülmektedir.

Hedef Kitle Tanımı

Zeytinburnu Bölgesi’nde gerçekleştirilecek olası projenin hedef kitlesi, “SES grubu” bazında da geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır.

Genel olarak üst gelir grubuna yönelik olması planlanan projede, SES grubunun farklı kademeleri hedeflenmelidir. Arz-talep analizinde de dikkate alınan SES Gruplarına yönelik il bazında yapılan çalışma, Mapaktif Coğrafi Bilgi Sistemleri” tarafından hazırlanmış ve aşağıya eklenmiştir.



Yukarıda yer alan haritada, Zeytinburnu Bölgesindeki etki alanı dahilinde incelenmiş olan Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçeleri incelenmiştir. Bakırköy ilçesinin büyük bölümü ve diğer ilçelerinin birkaç mahallesinde üst gelir grubuna sahip kimselerin ikamet ettiği görülmektedir.

Zeytinburnu Bölgesi'nde yer alan alt bölgeler incelendiğinde, üst ve orta-üst gelir grubunun yoğun olduğu tespit edilmiştir. SES Gruplarının ayrıntılı tanımları çalışmanın ilk kısımlarında verilmiştir. Bölgede gerçekleşecek talebin yine yakın çevrede yer alan A, B, C1 ve C2 gruplarından geleceği düşünülmektedir.

Bölgede geliştirilecek olası projenin hedef kitlesi, “aile yaşam evresi” bazında geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır.

Zeytinburnu Sahil Bölgesi içerisinde gerçekleşecek projeler dikkate alındığında; bölgenin kentsel ölçekli projelere ev sahipliği yapacağı düşünülmektedir. Bu nedenle küçük metrajlı ünitelerin yatırım amaçlı olacağı; büyük metrajlı konut alımlarının ise oturma amaçlı olacağı beklenmektedir. Bölgede oluşacak rakamlar nedeniyle

yatırımcı kesimin oturum amaçlı alımlarda Dolu Yuva I-II-III yaşam evrelerine hitap edecektir. Yatırım amaçlı ünitelerde ise yerli ve yabancı tüm kesimlere hitap edecektir.

Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi'nde ise aileleri tarafından desteleneceği düşünülen Yeni Evli çiftler ve Dolu Yuva I-II-III yaşam evresine hitap edecektir.

Ürün-fiyat çeşitliliği yaratarak farklı gelir gruplarına ulaşabilmek projenin satış hızını artıracak önemli bir stratejidir.

Zeytinburnu Bölgesi Değerlendirmesi

Ürün Tanımları – Kategorizasyonu

Zeytinburnu Bölgesi kapsamında Zeytinburnu Sahil, Zeytinburnu Merkez- Veliefendi Hipodromu Doğusu ve Batısı Bölgeleri incelenmiştir. Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve konut birimlerinde yer alan alanların (salon, oda, banyo, vb.) dağılımları irdelenmiştir.

Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve tiplerin dağılımları, konumlarına, müşteri profillerine, geliştirilen konsepte göre farklılık göstermektedir. Zeytinburnu Bölgesi'nde yer alan nitelikli organize konut projelerinde yer alan konut tipleri, ünite sayıları ve yer alan konut brüt büyüklükleri aşağıdaki tabloda özet olarak verilmiştir.

Tablo 54: Zeytinburnu Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı

Proje Adı	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²
Tercüman sitesi	N/A	960	N/A
Denizati Sitesi	N/A	300	125-200
Real İstanbul	2+1,3+1,4+1	415	110-400
Kiptaş Merkez Evleri	1+1,2+1,3+1,4+1	803	N/A
Kiptaş Sahilpark Evleri	1+12+1,3+1	600	60-137
The İstanbul Veliefendi	2+1,3+1,4+1	486	133-212
Ottomare Suites	1+1,1.5+1,2+1,2+2,2.5+1,3+1,4+1,4.5+1,5+1,5.5+1	355	68-336
Onaltıdokuz	1+1,2+1,3+1,3+2,4.5+1,5.5+1,6.5+2	496	92-482
Referans Bakırköy	1+0,1+1,2+1,3+1,4+1	208	45-228
İncirli Konakları	2+1,3+1,4+1,5+1	208	126-304
Pruva 34	4+1,4+2,5+1,5+2	238	290-718
Bakırköy City	2+1,3+1,4+1	165	80-217
Ottomare Palace	1+1,1.5+1	62	68-126

Zeytinburnu Bölgesi’ndeki belli başlı projeler seçilerek konut tiplerindeki net ve brüt farklılıklar aşağıdaki tabloya yansıtılmıştır.

Tablo 55: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri

	Zeytinburnu Sahil Bölgesi								Zeytinburnu Merkez-Hipodromu Batı Bölgesi				Zeytinburnu Merkez- Hipodromu Doğu Bölgesi							
	Ottomare Suites		Ottomare Palace		Onaltıdokuz		Pruva 34		İncirli Konakları		Referans Bakırköy		Sahil Park Evleri		The İstanbul Residence		The İstanbul Veliefendi			
	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²	Net m ²	Brüt m ²
Stüdyo											29.09	45			28.69	40.99				
Stüdyo															54.61	68.93				
1+1	46.7	68.8	47.4	68.2	68	92					47	73			44.2	63.44				
1+1	51.5	75.8	78.4	109.2											54.44	77.83				
1+1	64.7	97.1	46.7	67.2											42.87	61.23				
1+1			80.7	111.9																
1+1			67.7	95.7																
1+1			102.6	143.2																
1+1			76.7	110.6																
1+1			81.7	126.2																
1.5+1	59	90.00	63.3	90.50																
1.5+1	62.6	95.40	83	128.60																
1.5+1	102.5	146.60																		
2+1	103.4	150.00			94	125			67.97	126.8	105.19	154	79.6	109	88.92	116.12	97.03	132.87		
2+1	129.5	186.60			94	121			78.94	130	68.98	110			72.62	103.89	97.03	136.75		
2+1									88.75	141										
2+1					126	184														
2.5+1	129.5	185.9											101.7	137.2			131.81	188		
3+1	106.64	151			122	161			109.15	164	98.17	148					131.81	190		
3+1	145.2	206			136	177														
3+1	207.5	289																		
3+2					189	246														
4+1	207.4	291.9					210.3	310.3	129.56	198	130.48	195					154.55	212		
4+1											157.17	228								
4+1											127.91	188								
4+1											143.04	214								
4+1 Bahçe							190.4	290.8												

Tablo 56: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri - devam

	Zeytinburnu Sahil Bölgesi						Zeytinburnu Merkez-Hipodromu Batı Bölgesi				Zeytinburnu Merkez- Hipodromu Doğu Bölgesi							
	Ottomare Suites		Ottomare Palace		Onaltıdokuz		Pruva 34		İncirli Konakları		Referans Bakırköy		Sahil Park Evleri		The İstanbul Residence		The İstanbul Veliefendi	
	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²
4.5+1	164.3	238.2																
5+1	174.7	259.9					252.5	363.4										
5+1 Bahçe							232.6	337.9										
5.5+1																		
2+1 Dupleks Daire	184.3	266.7					-		105.25	166								
3+1 Dupleks Daire					187	242			104.05	160								
4+1 Dupleks Daire	164.7	241.2																
4.5+1 Dupleks Daire					239	322		-										
4+2 Dupleks Daire 1							421.9	612.5										
4+2 Dupleks Daire 2							418.9	612.5										
5.5+1 Dupleks Daire					260	354												
5.5+1 Dupleks Daire					265	368												
5+2 Dupleks Daire 1							505.6	718.7	200.7	304								
5+2 Dupleks Daire 2							508.6	718.7										
6.5+2					363	482												
Ortalama Net / Brüt Farkı, %	45.47%		44.32%		33.94%		45.54%		61.26%		50.86%		35.89%		38.87%		40.36%	

Zeytinburnu Bölgesi’nde yer alan Zeytinburnu Sahil, Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi için konut tipleri ve dağılımları, proje konsepti, konut büyüklükleri üzerine karşılaştırma yapılmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 57: Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması

	Zeytinburnu Sahil Bölgesi	Zeytinburnu Merkez- Hipodromu Doğusu	Zeytinburnu Merkez- Hipodromu Batısı
Ürün Tanımları	Yatırım ve oturma amaçlı satın almaların yoğun olduğu öğrenildiği bu bölgede, ürün çeşitliliği bakımından buçuklu dairelere yer verildiği görülmektedir. Manzara faktöründen dolayı büyük balkon/teras/kat bahçesi kullanım alanı ayrıldığı görülmektedir.	Yatırım için almaktan çok oturma amaçlı satın almaların fazla olduğu bu bölgede, metrajların daha büyük olmasına özen gösterildiği görülmektedir.	
Ünite Sayıları	Bölgedeki projelerin 250 ile 500 bağımsız ünite arasında değiştiği görülmektedir.	Bölgedeki projelerin 300 ile 600 bağımsız ünite arasında değiştiği görülmektedir.	Bölgedeki projelerin 150 ile 250 bağımsız ünite arasında değiştiği görülmektedir.
Konut Tipleri	Bölgedeki projelerde 1+1 ve 1,5+1 daire tipleri yoğun olarak görülmekle birlikte modüler siste doğrultusunda birleştirilmektedir.	Bölgedeki projelerde 3+1 ve 4+1 konut tiplerinde yoğunluk olduğu görülmektedir. Yatırım amaçlı üretilen 1+1 ve 2+1 planları ise 3+1 ve 4+1 planlarında ayrı bloklarda konumlandırılmaktadır.	
Konut Tip Dağılımları	Projelerdeki 4+1 ve üzeri daire tiplerinde ve “Dubleks Daire” planı da yer almaktadır.		
Konut Büyüklükleri	Projelerde küçük metrajlı modüler dairelerin yanı sıra büyük metrajlı, balkon/teras/kat bahçesi kullanımları yer almaktadır. (Ortalama Bağımsız Ünite Brüt 232 m ² ’dir.)	Projelerde yoğunluk olarak büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir. (Ortalama Bağımsız Ünite Brüt 117 m ² ’dir.)	Projelerde yoğunluk olarak büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir. (Ortalama Bağımsız Ünite Brüt 161 m ² ’dir.)
Brüt Farkı	Sahil bölgesinde yer alan projelerde net/brüt m ² farklı detaylı kat planı bilinen projeler için %42 olarak hesaplanmıştır.	Hipodrom Doğusu bölgesinde yer alan projelerde net/brüt m ² farklı detaylı kat planı bilinen projeler için %38 olarak hesaplanmıştır	Hipodromun Batısı bölgesinde yer alan projelerde net/brüt m ² farklı detaylı kat planı bilinen projeler için %56 olarak hesaplanmıştır.

Zeytinburnu Bölgesi’nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin konumuna göre farklı ünite sayıları, farklı konut tipleri ve bu tiplerin dağılımları söz konusu olacaktır. Bu nedenle olası projenin inşa edileceği bölgenin iyi analiz edilmesi gerekmektedir.

Satış Fiyatı

Zeytinburnu Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış fiyatının belirlenmesinde projenin konumu, lokasyonu, konsepti, tamamlanma tarihi, geliştirici ve sosyal alanların kapsamı dikkate alınmalıdır.

Bölgede yer alan projeler kıyaslandığında; geliştirilecek olası projedeki üniteler için

- Zeytinburnu Sahil Bölgesinde birim satış fiyatının 7,000 – 10,000 ABD\$/m² aralığında,
- Zeytinburnu - Hipodromun Doğusunda birim satış fiyatlarının 1,500 – 4,800 ABD\$/m² aralığında ve
- Zeytinburnu - Hipodromun Batısı birim satış fiyatlarının 2,1000- 5,200 ABD\$/m²'dan başladığı bilinmektedir.

Özellikle Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi 'nde ortaya çıkan minimum ve maksimum rakam farkında pazarda yeni satışa çıkan projelerin yanı sıra yaklaşık 20 yıldır pazarda olan projelerinde etkisi söz konusudur.

Satış Hızı ve Etaplama Önerileri

Zeytinburnu Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış hızları hakkında genel bilgi (projedeki ünite sayılarının makul olduğu kabulüne dayanarak) vermek gerekirse;

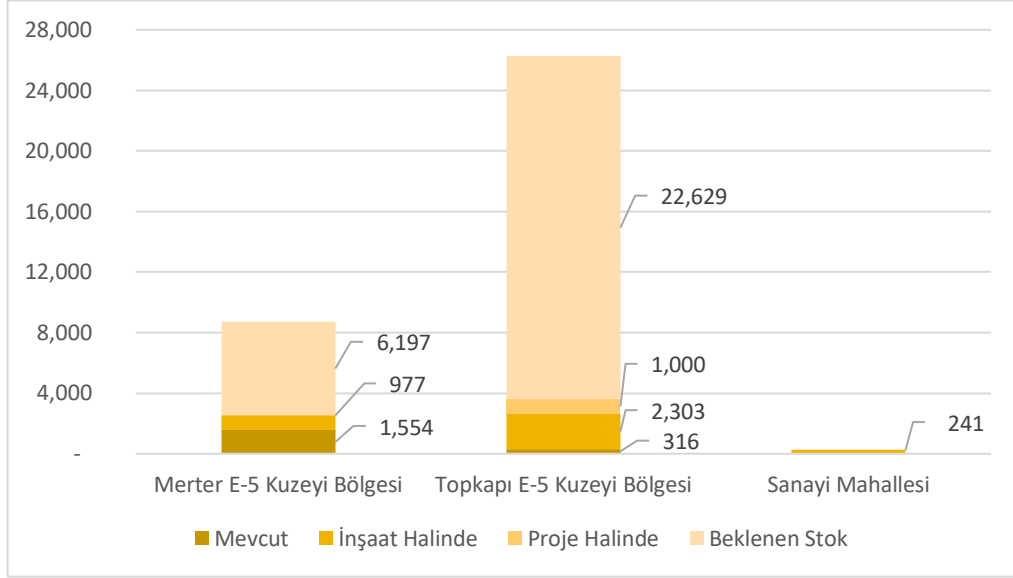
- Zeytinburnu Sahil Bölgesinde 3-4 sene arasında,
- Zeytinburnu Merkez-Veliefendi Hipodromu Doğusunda 3-4 sene arasında ve
- Zeytinburnu Merkez-Veliefendi Hipodromu Batısında 4-5 sene arasında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Zeytinburnu Bölgesi kapsamında etaplamaya gerek duymadan projenin inşasının tamamlanabileceği ancak satış aşamasında etaplamaya gidilmesinin doğru olacağı kanaatindeyiz. Projenin arsa sahibi ile kat karşılığı anlaşma ile tamamlandığı durumlarda arsa sahibine düşen ünitelerin satışlarının geliştiriciye düşen ünitelerin satışından sonra yapıldığı öğrenilmiştir.

4.2.2 Topkapı Bölgesi

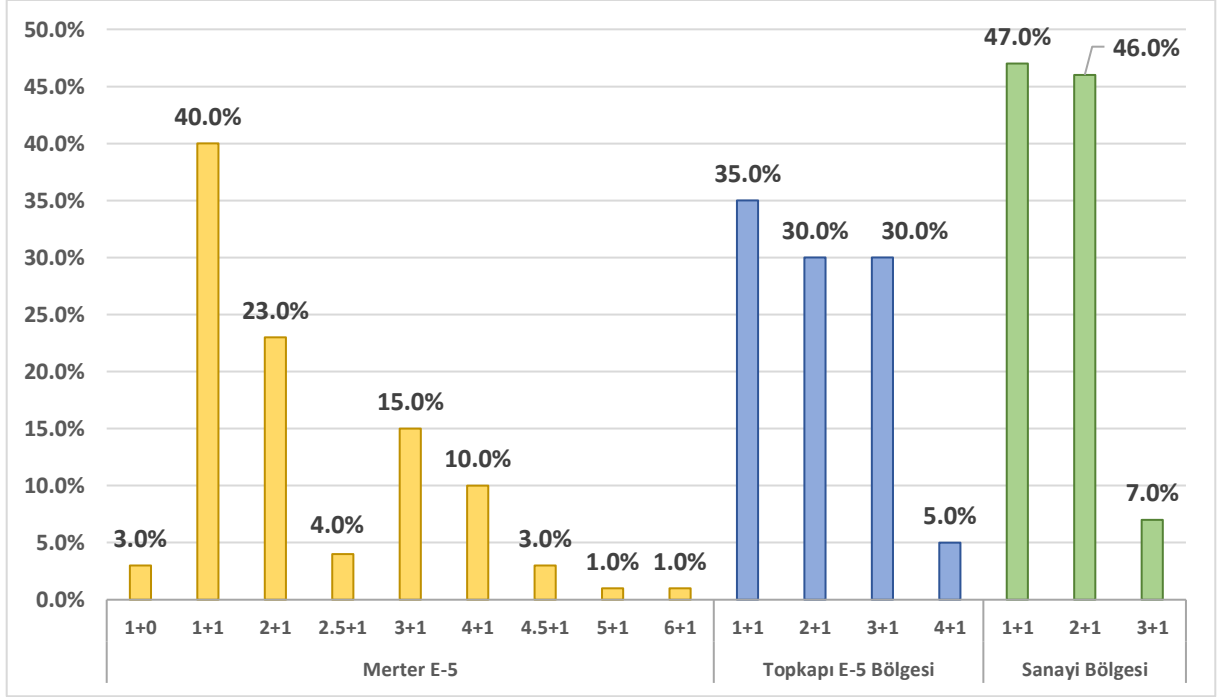
Topkapı Bölgesi'ndeki tüm alt bölgeleri kapsayan stok dağılım grafiği aşağıda verilmiştir.

Grafik 14. Topkapı Bölgesi – Alt Bölgelerdeki Toplam Stok Dağılımı



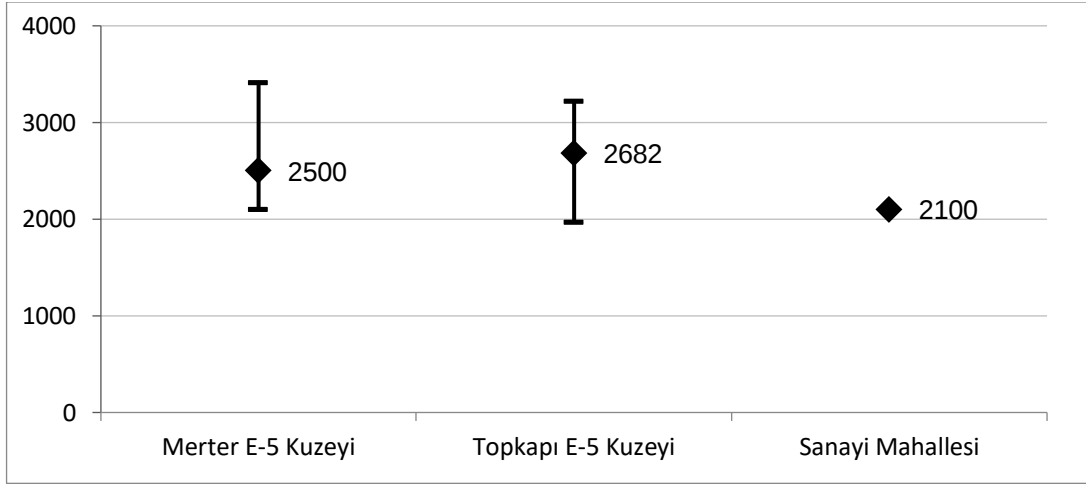
Merter E-5 Kuzeyi Bölgesi'nde ticari ünitelerin yoğunlaşması, ana ulaşım akslarına yakınlık ve kolay erişilebilirlik nedeniyle oturma amaçlı yatırımlardan ziyade kira getirisi odaklı olan yatırım amaçlı daire tipleri genel olarak görülmektedir. Bu nedenle alt bölgedeki projelerde 1+1 tipi daireler ağırlıktadır. Topkapı E-5 Kuzeyi Bölgesi'nde ise tamamlanan projelerde oturma amaçlı olan 2+1 ve 3+1 tipi daireler yoğunlukta olarak görülürken inşası devam eden projelerde 1+1 tipi daireler genel olarak görülmektedir. Güngören Bölgesi ve Sanayi Mahallesi'ne bakıldığında bir adet nitelikli konut projesi görünmektedir. Real Merter olarak isimlendirilen projenin satış ofisiyle yapılan görüşmelerde; bu projeyle Topkapı ve Merter bölgelerindeki çalışan ve öğrenci nüfusla birlikte Güngören'de ikamet etmekte olan emekli nüfusun da hedeflendiği belirtilmiştir. Böylece projede ağırlıklı olarak 1+1 ve 2+1 tipi konutlara yer verilmiştir.

Grafik 15. Topkapı– Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Yüzde Dağılımı



Bölge genelindeki konut satış birim fiyatlarına bakıldığında ise değerlerin alt bölge ve proje bazında değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Merter E-5 Kuzeyi Bölgesi'nde nitelikli konut projeleri kapsamında Nef Merter 12, Nef Merter 13 ve Platform Merter incelenmiştir. Nef Merter 12 ve Platform Merter'in E-5 Karayolu'ndan görünürlükleri yüksek olduğu için büyük bölümleri ticari ünitelere ayrılmıştır. Platform Merter projesi satış ofisi ile yapılan görüşmelerde 2013 yılında teslim edilen projenin satışlarının henüz tamamlanmadığı görülmüştür. Ünitelerin satışlarının hala devam etmesindeki en büyük etkenin, teras alanlarının da brüt alana dahil edilerek bölge genelinden yüksek bir şekilde ortalama 3.200 ABD\$ birim değer ile pazarlanması olduğu düşünülmektedir. Nef Merter 12 ve Nef Merter 13 projelerine bakıldığında ise foldhome konsepti nedeniyle konutların net ve brüt alanları arasındaki farkın %48 civarına ulaştığı görülmüştür. Ünitelerin pazarlanması brüt alanlar üzerinden yapıldığı için birim satış değerleri bölge genelinin altında görünmektedir. Bölgede yer alacak olası projenin ise makul aralığının Platform Merter ve Nef Merter projeleri arasında olması gerektiği düşünülmektedir.

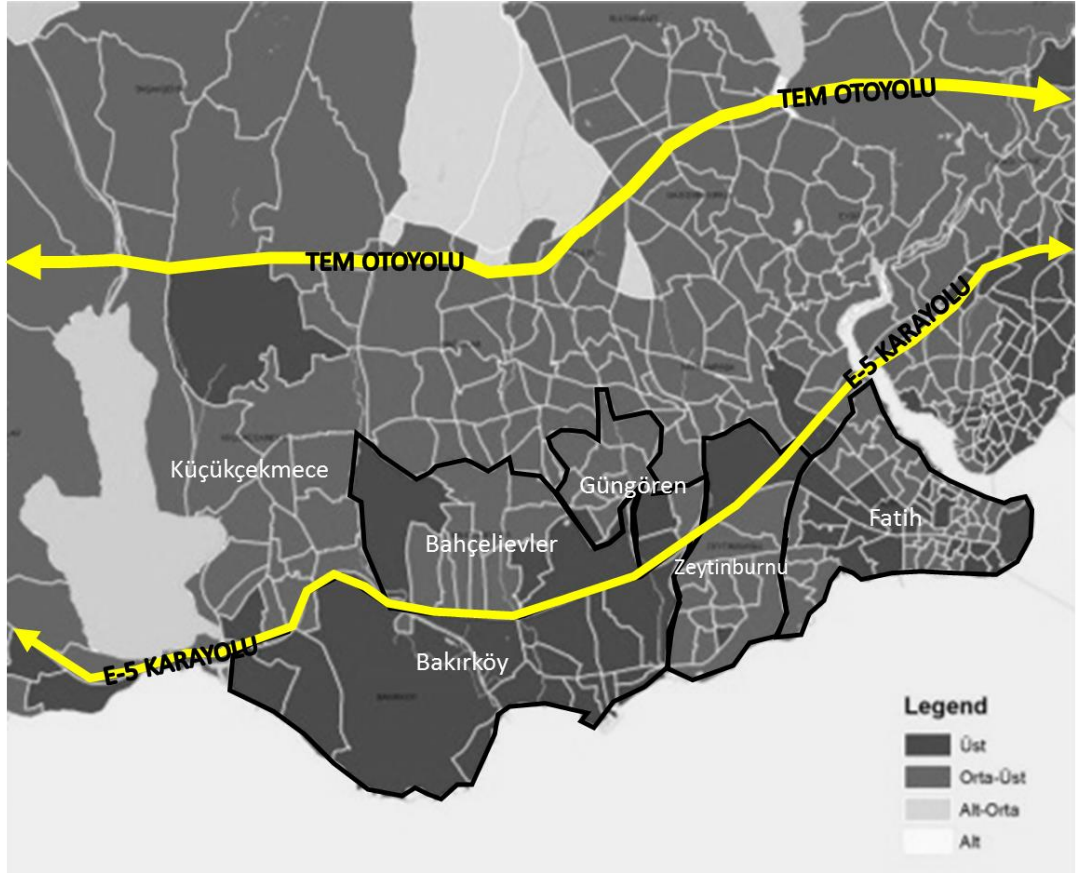
Grafik 16. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m², 2017



Hedef Kitle Tanımı

Topkapı Bölgesi'nde gerçekleştirilecek olası projenin hedef kitlesi, “SES grubu” bazında da geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır.

Genel olarak üst gelir grubuna yönelik olması planlanan projede SES grubunun farklı kademeleri hedeflenmelidir. Arz-talep analizinde de dikkate alınan SES Gruplarına yönelik il bazında yapılan çalışma, Mapaktif Coğrafi Bilgi Sistemleri” tarafından hazırlanmış ve aşağıya eklenmiştir.



Yukarıda yer alan haritada, Topkapı Bölgesindeki etki alanı dahilinde incelenmiş olan Bahçelievler, Bakırköy, Fatih, Güngören ve Zeytinburnu ilçeleri incelenmiştir. Bakırköy ilçesinin büyük bölümü ve diğer ilçelerinin birkaç mahallesinde üst gelir grubuna sahip kimselerin ikamet ettiği görülmektedir.

Topkapı Bölgesi'nde yer alan alt bölgeler incelendiğinde, yüksek ve orta gelir grubunun yoğun olduğu tespit edilmiştir. SES Gruplarının ayrıntılı tanımları çalışmanın ilk kısımlarında verilmiştir.

Ürün-fiyat çeşitliliği yaratarak farklı gelir gruplarına ulaşabilmek projenin satış hızını artıracak önemli bir stratejidir. Topkapı bölgesinde inşa edilecek projenin bölge için geçerli olan birim satış değerleri ile satışa sunulduğunda en çok ve B ve C1 gelir grubundan alıcılara hitap edeceği düşünülmektedir.

Bölgede geliştirilecek olası projenin hedef kitlesi, “aile yaşam evresi” bazında geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır. Yalnız yaşayanlar, dolu ve boş yuva evrelerinin tamamı olası projenin hedef kitlesi olarak öngörülmektedir.

Merter E-5 Kuzeyi bölgesi üniversite kampüsleri, hastane kampüsleri ve ofis alanlarına yakınlığı ile kira getirisi edinmeyi amaçlayan yatırımcılara hitap etmektedir. Bu

nedenle bu bölge yalnız yaşayan I, yalnız yaşayan II, bekar, yeni evli çift gruplarının yoğunlukta olmak üzere dolu yuva I grubundan da insanlara hitap etmektedir.

Topkapı E-5 kuzeyi bölgesindeki projeler incelendiğinde ise Yıldız Teknik Davutpaşa Kampüsü'ne yakın olan projelerde (İstanbul) yatırım amaçlı 1+1 tipi konutlara daha çok yer verildiği görülmüştür. Ancak bölge geneline bakıldığında Beyaz İnşaat projeleri (Mira Rezidans, Beyaz Rezidans Topkapı, Beyaz Rezidans Topkapı 2, Beyaz Park) ve Avrupa Konutları Kale'nin oturma amaçlı projelendirildiği ve bu nedenle 2+1 ve 3+1 tipi konutlara daha yoğun şekilde yer verildiği görülmüştür. Buradan hareketle bu bölgenin hitap ettiği aile evleri sınıfları daha geniştir.

Sanayi Mahallesi bölgesindeki projeler incelendiğinde 1+1 tipinden 3+1 tipine kadar olan konutlara yer verildiği görülmüştür. Ancak bölgenin genel profiline bakıldığında boş yuva I, boş yuva II, yalnız yaşayan I, yalnız yaşayan II gruplarının yoğunlukta olduğu görülmüştür. Bu nedenle 1+1 ve 2+1 tipindeki dairelerin daha yoğun olduğu gözlenmiştir.

Topkapı Bölgesi Değerlendirmesi

Ürün Tanımları – Kategorizasyonu

Topkapı Bölgesi kapsamında Merter E-5 kuzeyi, Topkapı E-5 Kuzeyi ve Sanayi Mahallesi ayrı ayrı incelenmiştir. Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve konut birimlerinde yer alan alanların (salon, oda, banyo, vb.) dağılımları irdelenmiştir.

Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve tiplerin dağılımları, konumlarına, müşteri profillerine, geliştirilen konsepte göre farklılık göstermektedir. Topkapı Bölgesi'nde yer alan nitelikli organize konut projelerinde yer alan konut tipleri, ünite sayıları ve yer alan konut brüt büyüklükleri aşağıdaki tabloda özet olarak verilmiştir.

Tablo 58: Topkapı Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı

Proje Adı	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, brüt m ²
Ağaoğlu My City	1+1, 2+1, 3+1	1220	70-153
Saklı Vadi Konakları	1+1, ..., 6+1	190	112-260
Platform Merter	1+0, 1+1, 2+1, 2.5+1, 3+1, 4+1, 4.5+1, 5+1	144	87-495
Mira Rezidans Topkapı	1+1, 2+1, 3+1	60	78-149
Beyaz Rezidans Topkapı 1	2+1, 3+1, 4+1	124	112-166
Beyaz Rezidans Topkapı 2	2+1, 3+1, 4+1	132	129-184
Nef Merter 12	1+1, 2+1, 3+1	160	61-123
Nef Merter 13	1+1, 2+1, 3+1	817	49-170
İstanbul Gala	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	942	49-290
İstanbul Lokal	1+1, 2+1	400	49-125
Avrupa Konutları Kale	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	591	75-210
BeyazPark	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	370	70-210
Real Merter	1+1, 2+1, 3+1	241	66-175
Extensa Topkapı	N/A	N/A	N/A
İstanbul 3. ve 4. Etaplar	N/A	N/A	N/A

Topkapı Bölgesi’ndeki belli başlı projeler seçilerek konut tiplerindeki net ve brüt farklılıklar aşağıdaki tabloya yansıtılmıştır.

Tablo 59: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri

	Ağaoğlu My City		Platform Merter		Mira Rezidans Topkapı		Beyaz Rezidans Topkapı 1		Beyaz Rezidans Topkapı 2		Nef Merter 13		Nef Merter 12		İstanbul Gala		İstanbul Lokal		Avrupa Konutları Kale		Beyaz Park Topkapı		Real Merter	
	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²
Stüdyo																								
Stüdyo																								
1+1	50	75	58.05	87	57.85	77.57					34.59	49.39	42.05	61.07	34	49	34	49	54.65	77.22	48	71	47	66
1+1													48.12	70.18	52	75	52	75	55.28	80.69			54	90
1+1													59.26	84.32										
1.5+1																								
2+1	71	107	88.24	116	76.05	101.98	85.73	112	101.66	129	59.85	87.28	59.32	86.98	52	75	52	75	72.86	102.47			84	120
2+1			116.50	146.64	97.06	130.15	98.99	129			63.15	92.52	74.04	103.63	86	125	86	125	99.88	136.81			100	150
2+1					62.87	84.3							79.06	111.21										
2+1					57.94	79.31																		
2+1					95.1	127.52																		
2+1					89.2	116.2																		
2.5+1			122.21	159.13																				
3+1	79	107	161.71	210.21	109.91	146.74	113.09	148	112.66	149	114.69	169.59	67.02	99.53	90	130			116.46	165.09			130	175
3+1	80	109			100.86	138.01	113.65	148			90.12	132.77	80.48	118.72	131	190			129.83	179.06				
3+1	87	118			111.51	1148.59																		
3+1	86	116																						
3+1	96	133																						
3+1	98	133																						
3+1	113	153																						
4+1							127.03	164	134.26	184.31					145	210			150.64	210				
4+1							127.73	166							200	290								
4.5+1			248.46	322.71																				
5+1			386.97	494.93																				
Ortalama Net /Brüt Farkı, %	39.00%		32.00%		34.00%		30.00%		32.00%		46.00%		45.00%		45.00%		44.00%		41.00%		48.00%		47.00%	

Topkapı Bölgesi’nde yer alan Merter E-5 Kuzeyi Bölgesi, Topkapı E-5 Kuzeyi ve Sanayi Mahallesi Bölgesi’nin konut tipleri ve dağılımları, proje konsepti, konut büyüklükleri üzerine karşılaştırma yapılmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 60: Alt Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması

	Merter E-5 Kuzey Bölgesi	Topkapı E-5 Kuzey Bölgesi	Sanayi Mahallesi Bölgesi
Ürün Tanımları	E-5 aksına ve ana ulaşım arterlerine yakınlığı sebebi ile görülebilirliği yüksek olan; ulaşım elverişli bir bölgedir. Bu nedenle bu bölgede yer alan projelerin en az bir bloklarını ticari ünitelere ayırdıkları görülmektedir. Genel olarak yatırım amaçlı yapılan satın alımların olduğu bir bölgedir.	Yatırımdan ziyade oturma amaçlı satın alımların yapıldığı görülmektedir. Fatih bölgesine ve diğer ofis yoğunluklu bölgelere olan yakınlığı sebebiyle bu bölgelerde çalışan insanlar hedef kitle olarak belirlenmektedir. E-5 aksına yaklaşıldıkça ticari ünitelere de yer verilmektedir.	İstanbul'un nüfus bakımından en yoğun bölgelerinden biri olan Güngören İlçesi'nde yer alan bu bölgede ise projelerin genellikle zemin katlarının perakendeye ayrıldığı; normal katların ise oturma yönelik konut olarak planlandığı görülmektedir. Ancak Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü'ne yakınlığı ile yatırım amaçlı konutlara da yönlendiği görülmüştür.
Konut Tipleri	Bölgedeki projelerde 1+1, 2+1, 3+1 tipi konutlar yer almakta olup 1+1 tip konutların yoğunlukta olduğu görülmektedir.	Mevcut ve inşa halinde olan konut stoku incelendiğinde 1+1, 2+1, 3+1 tipi konutlar yer almakta olup 1+1 ve 2+1 tip konutların yoğunlukta olduğu görülmektedir.	Bölgedeki projelerde 1+1, 2+1, 3+1 tipi konutlar yer almakta olup 1+1 ve 2+1 tip konutların yoğunlukta olduğu görülmektedir.
Konut Büyüklükleri	Projelerde yoğunluk olarak küçük metrajlı alanlara yer verilmektedir.	Projelerde yoğunluk olarak büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir.	Projelerde hem küçük hem de büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir.
Brüt Farkı	Projelerde brüt alanlara eklenen sosyal alan farklılıklarına istinaden değiştiği görülmektedir. Bazı projelerde otopark alanları brüt alana ilave edilirken, bazı projelerde sadece üniteye ait kat boşlukları ve duvarlar eklenmektedir. Bu nedenle bölgeler arası karşılaştırma yapmak kolay değildir.		

Satış Fiyatı

Topkapı Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış fiyatının belirlenmesinde projenin konumu, lokasyonu, konsepti, tamamlanma tarihi, geliştirici ve sosyal alanların kapsamı dikkate alınmalıdır.

Topkapı Bölgesi'nde küçük sanayi alanlarının yerini konut ve ticari nitelikli yapılara bırakmasıyla 10 yıllık bir projeksiyonda yaklaşık 26,000 ünite konutun stoka gireceği tahmin edilmektedir. Beklenen stokun büyüklüğü ve bölgenin merkezi konumu göz önünde bulundurulduğunda oluşacak rekabet ortamında inşa edilecek projeden maksimum verimin alınabilmesi için birim satış fiyatlarının mevcut piyasa koşullarının altında olması gerektiği düşünülmektedir. Bu nedenle;

- Merter E-5 Kuzeyi Bölgesinde birim satış fiyatının 1,000 – 1,200 ABD\$/m² aralığında,
- Topkapı E-5 Kuzeyi Bölgesinde birim satış fiyatlarının 900 – 1,000 ABD\$/m² aralığında ve
- Sanayi Mahallesi Bölgesinde birim satış fiyatlarının 900-1,000 ABD\$/m² seviyelerinde olacağı düşünülmektedir.

Satış Hızı ve Etaplama Önerileri

Bahçelievler Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış hızları hakkında genel bilgi (projedeki ünite sayılarının makul olduğu kabulüne dayanarak) vermek gerekirse;

- Merter E-5 Kuzeyi Bölgesinde 2-3 sene arasında,
- Topkapı E-5 Kuzeyi Bölgesinde 2-4(*) sene arasında

(*)Bölgede sanayi alanlarının dönüşmesiyle oluşacak konut arzının 10 yıllık bir projeksiyonda inşa edileceği; satışlarının ise daha uzun bir projeksiyonda gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıntılı tablolar Arz-Talep analizi kısmında belirtilmiştir.

- Sanayi Mahallesi Bölgesinde 2-3 sene arasında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Merter E-5 Kuzeyi bölgesinde etaplamaya gerek duymadan projenin tamamlanabileceği; ancak satış aşamasında projenin büyüklüğüne bağlı olarak

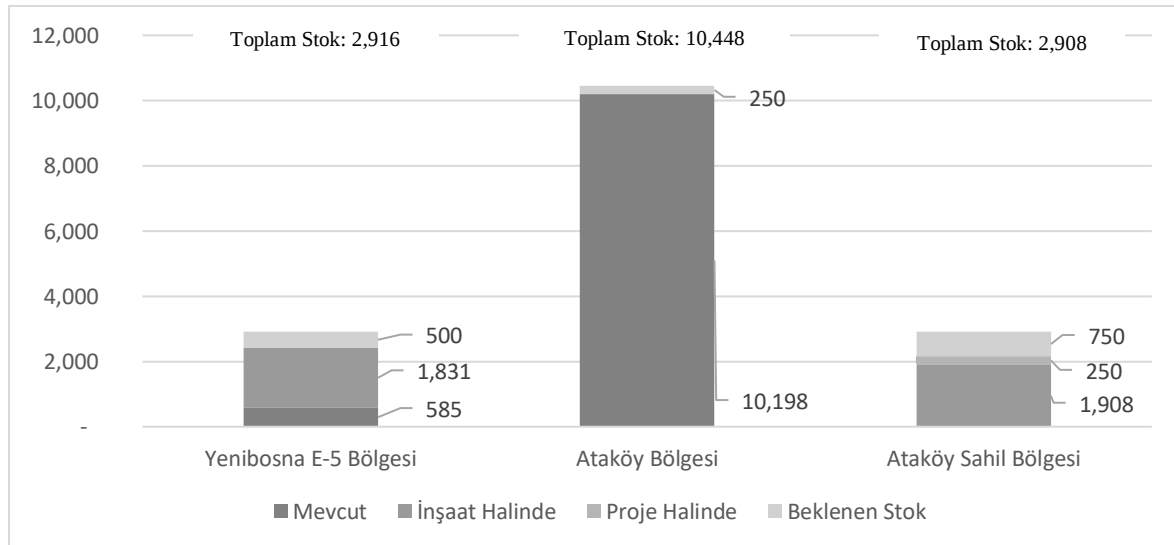
etaplamaya gidilebileceği kanaatindeyiz. Topkapı bölgesinde ise inşaat ve satış aşamasında etaplama yöntemi daha yoğun şekilde kullanılmaktadır. Çünkü bölgede küçük sanayi alanlarının dönüşümünden dolayı büyük alanlı arazi stoku oluşmaktadır. Büyük araziler üzerine en az bir kaç bloktan oluşan projeler inşa edilebilmektedir. Bu blokların ise etaplar halinde inşa edilmesi ve satışa sunulması daha avantajlı görünmektedir.

Ayrıca satış ofisleri ile yapılan görüşmelerde bölgedeki ünitelerin satış fiyatları belirlenen satılan ürün sayısına ve / veya toplam hasılatı ulaşıldığı zaman %8 - %17 arasında arttırıldığı bilgisi edinilmiştir. Örneğin Nef Merter 12 ve Nef Merter 13 projeleri güncel dolar kuru baz alındığında 1,487 ABD\$ birim değer ile satışlara başlamışken; günümüzde 2.149 ABD\$ birim değerle satışlar gerçekleştirmektedir. Avrupa Konutları Kale satış temsilcisi ile yapılan görüşmelerde ise 2014 Mayıs tarihinden günümüze dek birim satış değerlerinde %15-%17 artış gerçekleştirilmiştir. Artış periyotları satış hızına, kalan konut stokuna ve hedeflenen hasılatı göre değişkenlik göstermektedir.

4.2.3 Bahçelievler Bölgesi

Bahçelievler Bölgesi'ndeki tüm alt bölgeleri kapsayan stok dağılım grafiği aşağıda verilmiştir.

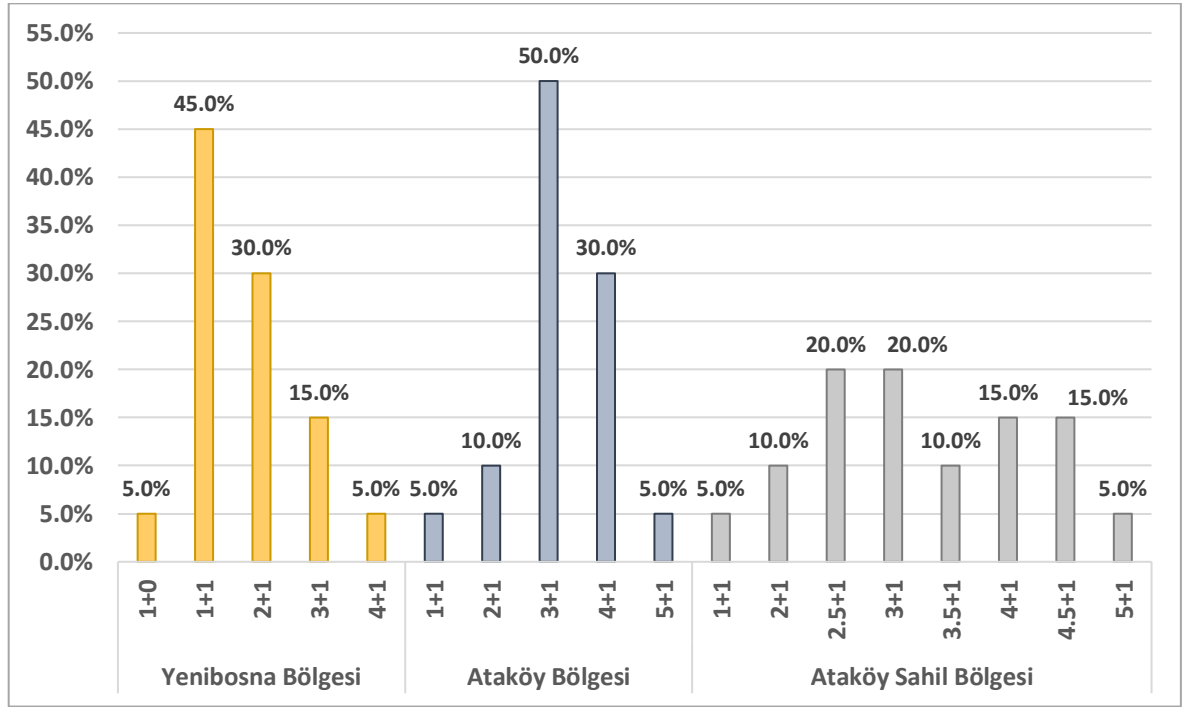
Grafik 17. Bahçelievler – Alt Bölgelerdeki Toplam Stok Dağılımı



Yenibosna E-5 bölgesinde konut tiplerinde daha çok 1+1 ve 2+1'lerin yoğun olduğu, Ataköy bölgesinde 3+1, 4+1'lerin yoğun olduğu görülmektedir. Sahilde konut tipleri

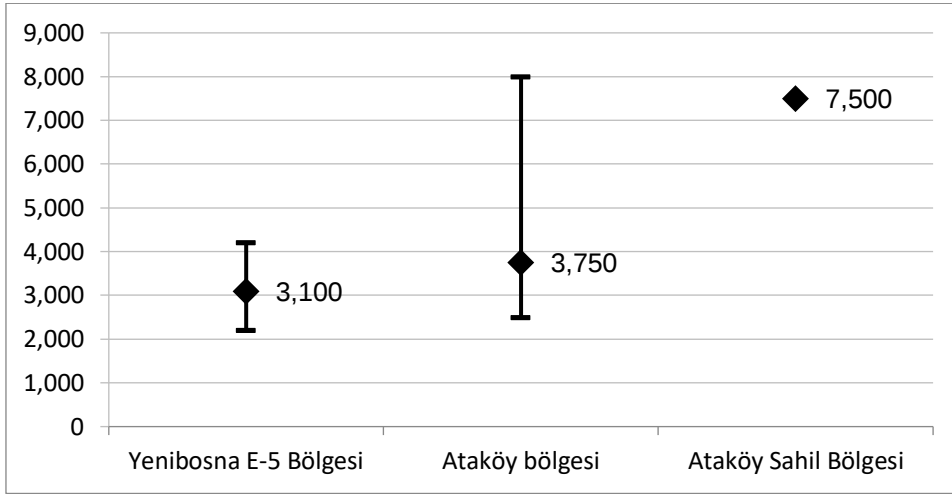
açıklanan Sea Pearl Ataköy’de 1,5+1 ve 2,5+1 gibi konut tiplerine yer verildiği görülmektedir. Konut tiplerinden de anlaşılaçağı gibi, Yenibosna E-5 Karayolu’ndaki konutların yatırım olarak satın aldığı, Ataköy Bölgesi’nde ise konutların oturma amaçlı satın alındığı satış ofisi ve yerel emlakçılardan öğrenilmiştir. Bahçelievler Bölgesi’nde yer alan alt bölgelerdeki konut tiplerinin dağılımları aşağıdaki grafikte verilmektedir.

Grafik 18. Bahçelievler – Alt Bölgelerdeki Bağımsız Bölüm Sayısı Yüzde Dağılımı



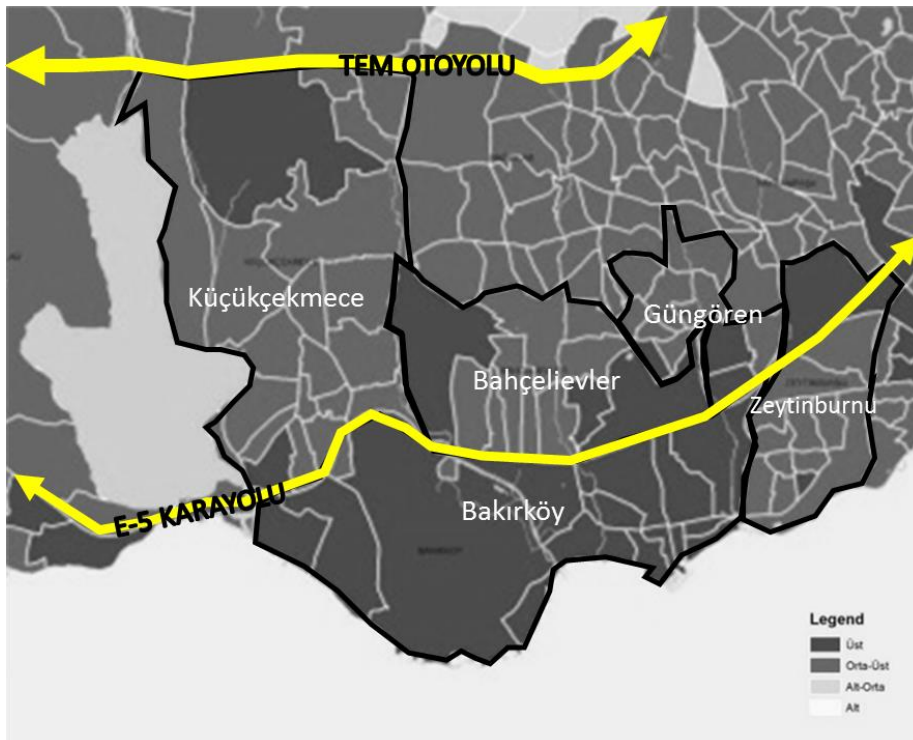
Bahçelievler Bölgesi’ni oluşturan alt bölgelerde konumlanan projelerdeki istenilen en düşük ve en yüksek rakamlar, çalışmanın “Konut Projeleri” başlığı altında verilmiştir. Bölgedeki rakamların projelerin konumlarına, ulaşılabilirliğine, konseptine göre değiştiği görülmektedir. Ayrıca, projelerdeki 2.el konut satış rakamları mal sahibinin isteği üzerine belirlenmektedir. Bu durum zaman zaman bölgedeki en yüksek birim satış değerini oluşturmaktadır. Bu nedenle aşağıdaki grafikte; bölgedeki en düşük ve en yüksek birim satış değerleri dışında bölgedeki ortalama birim satış değerleri birlikte gösterilmiştir.

Grafik 19. Bölgelerin Ortalama Birim Satış Fiyatları ve Fiyat Sapmalarının Karşılaştırılması, ABD\$/m², 2017



Hedef Kitle Tanımı

Bahçelievler Bölgesi'nde gerçekleştirilecek olası projenin hedef kitlesi, "SES grubu" bazında da geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır. Genel olarak üst gelir grubuna yönelik olması planlanan projede, SES gruplarının farklı kademeleri hedeflenmelidir. Arz-talep analizinde de dikkate alınan SES Gruplarına yönelik il bazında yapılan çalışma, Mapaktif Coğrafi Bilgi Sistemleri" tarafından hazırlanmış ve aşağıya eklenmiştir.



Yukarıda yer alan haritada, Bahçelievler Bölgesindeki etki alanı dahilinde incelenmiş olan Küçükçekmece, Bahçelievler, Bakırköy, Güngören ve Zeytinburnu ilçeleri incelenmiştir. Bakırköy ilçesinin büyük bölümü ve diğer ilçelerinin birkaç mahallesinde üst gelir grubuna sahip kimselerin ikamet ettiği görülmektedir.

Bahçelievler Bölgesi’nde yer alan alt bölgeler incelendiğinde, yüksek gelir grubunun yoğun olduğu tespit edilmiştir. SES Gruplarının ayrıntılı tanımları çalışmanın ilk kısımlarında verilmiştir.

Ürün-fiyat çeşitliliği yaratarak farklı gelir gruplarına ulaşabilmek projenin satış hızını artırabilecek önemli bir stratejidir. Bölgede geliştirilecek olası projenin hedef kitlesi, “aile yaşam evresi” bazında geniş bir yelpazede tanımlanmaktadır. Yalnız yaşayanlar, dolu ve boş yuva evrelerinin tamamı olası projenin hedef kitlesi olarak öngörülmektedir. Çoğunluğun boş yuva I ve II den oluşacağı kanaatindeyiz.

Bahçelievler Bölgesi Değerlendirmesi

Ürün Tanımları – Kategorizasyonu

Bahçelievler Bölgesi kapsamında Yenibosna E-5 Bölgesi, Ataköy Bölgesi ve Ataköy Sahil Bölgesi ayrı ayrı incelenmiştir. Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve konut birimlerinde yer alan alanların (salon, oda, banyo, vb.) dağılımları irdelenmiştir.

Alt bölgelerde yer alan projelerdeki konut tipleri ve tiplerin dağılımları, konumlarına, müşteri profillerine, geliştirilen konseptte göre farklılık göstermektedir. Bahçelievler Bölgesi’nde yer alan nitelikli organize konut projelerinde yer alan konut tipleri, ünite sayıları ve yer alan konut brüt büyüklükleri aşağıdaki tabloda özet olarak verilmiştir.

Tablo 61: Bahçelievler Bölgesi Daire Tip ve Büyüklük Dağılımı

Proje Adı	Konut Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Büyüklüğü, brüt m²
Niş İstanbul	1+1, 2+1 ve 3+1	585	87 - 162
Ataköy Toplu Konutları		9,000	N/A
Novus Ataköy	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	248	131 - 303
Ataköy Konakları	3+1 ve 4+1	950	174 – 270
Avrupa Konutları Ataköy	1+1, 2+1	130	69 - 103
Selenium Ataköy	1+1, 2+1, 3+1 ve Loft	321	89 – 214
Selenium Retro	1+1, 2+1	180	68 -97
Nef Ataköy 22	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	1,200	45 - 230
Sea Pearl Ataköy	1+1, 1.5+1, 2+1, 2.5+1, 3+1, 3.5+1, 4+1 ve 4.5+1	1,381	88 -398
Yalı Ataköy	N/A	527	N/A

Bahçelievler Bölgesi'ndeki belli başlı projeler seçilerek konut tiplerindeki net ve brüt farklılıklar aşağıdaki tabloya yansıtılmıştır.

Tablo 62: Konut Tiplerinin Net / Brüt Alan Büyüklükleri

	Yenibosna E-5 Bölgesi								Ataköy Bölgesi				Ataköy Sahil Bölgesi	
	Selenium Ataköy		Selenium Retro		Nef Ataköy 22		Nish İstanbul		Novus Residence		Ataköy Konakları		Sea Pearl	
	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²	Net m²	Brüt m²
1+1	62.6	97	40.6	68.0	35.0	45.0	68.3	87.0					65.1	88.8
1+1	69.6	89	45.9	73.0	50.6	65.0							75.1	104.6
1+1	67.9	107	46.0	74.0										
1+1			44.6	76.0										
1+1			50.1	79.0										
1+1			50.8	80.0										
1+1			50.6	85.0										
1.5+1													82.4	105.9
1.5+1													82.4	119.2
2+1	95.3	149	52.5	87.0	84	108	77.9	97.0	98.7	131.0			81.3	117.5
2+1	125.2	192	58.4	97.0	98	126			94.3	138.0				
2+1	111.0	180.0							110.8	151.0				
2+1 Loft	127.9	214.0												
2.5+1													237.1	270.1
3+1	147.8	227.0			116.7	150.0	128.6	162.0	303.0	303.0	147.5	174.0		
3+1	183.6	281.0			132.2	170.0	149.0	186.0			152.6	180.0		
3+1	160.7	243.0									172.5	210.0		
4+1					171.1	220.0					225.3	270.0		
4+1					178.9	230.0					213.5	260.0		
Ortalama Net / Brüt Farkı, %	53.74%		63.64%		28.57%		25.68%		38.48%		19.86%		34.59%	

Bahçelievler Bölgesi’nde yer alan Yenibosna E-5 Bölgesi, Ataköy Bölgesi ve Ataköy Sahil Bölgesi’nin konut tipleri ve dağılımları, proje konsepti, konut büyüklükleri üzerine karşılaştırma yapılmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 63: Alt Bölgelerin Ürün Bakımından Karşılaştırılması

	Yenibosna E-5 Bölgesi	Ataköy Bölgesi	Ataköy Sahil Bölgesi
Ürün Tanımları	Yatırım için satın alanların sayıca fazla olduğu bu bölgede, ürünlerin daha küçük metrajlardan oluştuğu ve ünitelerin projedeki konumları dikkate alınarak ürün çeşitlenmesine gidildiği görülmektedir.	Yatırım için almaktan çok oturma amaçlı satın almaların sayıca fazla olduğu bu bölgede, metrajların daha büyük olmasına özen gösterildiği görülmektedir.	Yatırım ve oturma amaçlı satın almaların yoğun olduğu öğrenildiği bu bölgede, ürün çeşitliliği bakımından buçuklu dairelere yer verildiği görülmektedir.
Ünite Sayıları	Bölgedeki projelerin 130 ile 320 arasında değiştiği görülmekle birlikte, farklı bir konseptte sahip olan Nef Ataköy 22 de 1,200 adet ünite bulunmaktadır.	9,000 konutluk Ataköy Toplu Konutlarının ardından bölgede geliştirilen projelerin 250–950 birimden oluştuğu görülmektedir.	Ataköy Sahil Bölgesi’ndeki projelerin 500 – 1,500 ünite arasında gerçekleştiği görülmektedir.
Konut Tipleri	Bölgedeki projelerde 1+1 ve 2+1 konut tiplerinde yoğunluk olduğu görülmektedir.	Bölgedeki projelerde 3+1 ve 4+1 konut tiplerinde yoğunluk olduğu görülmektedir.	Bölgedeki projelerdeki konut tiplerine yer verildiği görülmektedir.
Konut Tip Dağılımları			
Konut Büyüklükleri	Projelerde yoğunluk olarak küçük metrajlı alanlara yer verilmektedir.	Projelerde yoğunluk olarak büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir.	Projelerde hem küçük hem de büyük metrajlı alanlara yer verilmektedir.
Brüt Farkı	Projelerde brüt alanlara eklenen sosyal alan farklılıklarına istinaden değiştiği görülmektedir. Bazı projelerde otopark alanları brüt alana ilave edilirken, bazı projelerde sadece üniteye ait kat boşlukları ve duvarlar eklenmektedir. Bu nedenle bölgeler arası karşılaştırma yapmak kolay değildir.		

Bahçelievler Bölgesi’nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin konumuna göre farklı ünite sayıları, farklı konut tipleri ve bu tiplerin dağılımları söz konusu olacaktır. Bu nedenle olası projenin inşa edileceği bölgenin iyi analiz edilmesi gerekmektedir.

Satış Fiyatı

Bahçelievler Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış fiyatının belirlenmesinde projenin konumu, lokasyonu, konsepti, tamamlanma tarihi, geliştirici ve sosyal alanların kapsamı dikkate alınmalıdır.

Bölgede yer alan projeler kıyaslandığında; geliştirilecek olası projedeki üniteler için

- Yenibosna E-5 Bölgesinde birim satış fiyatının 2,500 – 3,500 ABD\$/m² aralığında,
- Ataköy Bölgesinde birim satış fiyatlarının 3,000 – 6,000 ABD\$/m² aralığında ve
- Ataköy Sahil Bölgesinde birim satış fiyatlarının 7,000 ABD\$/m²'dan başladığı bilinmektedir.

Satış Hızı ve Etaplama Önerileri

Bahçelievler Bölgesi'nde gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin satış hızları hakkında genel bilgi (projedeki ünite sayılarının makul olduğu kabulüne dayanarak) vermek gerekirse;

- Yenibosna E-5 Bölgesinde 1-2 sene arasında,
- Ataköy Bölgesinde 2-3 sene arasında ve
- Ataköy Sahil Bölgesinde 3-4 sene arasında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bahçelievler Bölgesi kapsamında etaplamaya gerek duymadan projenin inşasının tamamlanabileceği ancak satış aşamasında etaplamaya gidilmesinin doğru olacağı kanaatindeyiz. Bölgedeki ünitelerin satış fiyatları belirlenen satılan ürün sayısına ve / veya toplam hasılate ulaşıldığı zaman %8 - %12 arasında arttırıldığı bilgisi edinilmiştir. Ayrıca projenin arsa sahibi ile kat karşılığı anlaşma ile tamamlandığı durumlarda arsa sahibine düşen ünitelerin satışlarının geliştiriciye düşen ünitelerin satışından sonra yapıldığı öğrenilmiştir.

4.3 Olası Risklerin Tanımlanması

4.3.1 Zeytinburnu Bölgesi

Zeytinburnu Bölgesi kapsamında, Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi ve Zeytinburnu Sahil Bölgesi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Belirlenen alt bölgelerdeki yapılaşmalar, nitelikli ve organize konut projeleri incelenmiş olup projelerin satış ofisleri ve yerel emlak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda bölge hakkında bilgi edinilmiştir. Zeytinburnu Bölgesi’ni oluşturan alt bölgelerdeki hareketlilik ve bölgesel riskler aşağıda paylaşılmaktadır.

Zeytinburnu Sahil Bölgesi, İstanbul gayrimenkul piyasasında adını ilk olarak Astay Gayrimenkul tarafından geliştirilen Onaltıdokuz projesi ile duyuran bölge; son yıllarda başta üst ölçek planlar ve silüet tartışmaları ile gündemde kalmaya devam etmiştir. Söz konusu projede “silüeti bozduğu gerekçesiyle “belli bir yükseklikten sonraki katlar için yıkım” kararı verilmiştir. Silüet tartışmaları ve sonucunda verilen yükseklik sınırlamaları; bölge ve yakın çevredeki geliştirmeyi de etkilemiştir. Ancak Ataköy Turizm Merkezi Planı kapsamında bölgeye verilmiş olan “Turizm + Ticaret, Ticaret + Konut” kullanımları ile bölgedeki karma kullanımlı proje yatırımlarının artmasında etkili olmuştur. Turizm planı kapsamında gerçekleştirilen ilk proje Ottomare Suites projesi olup; silüet koruma amaçlı verilen yükseklik limitlerinin de uygulandığı ilk projedir. Projede başlangıçta satışların hızlı gerçekleştiği bilinmektedir. Ancak çok çeşitli daire tipinin yanı sıra, yüksek net/brüt m² farkından kaynaklanan bir yavaşlamada gözlenmektedir. Projede 2. el satışların ve kiralamaların büyük çoğunluğunu 1+1 daire tipleri oluşturmaktadır.

Zeytinburnu Sahil Bölgesi’nde yer alan ve inşaat aşamasında olan Pruva 34 projesi, Ataköy Turizm Planı kapsamında geliştirilmekte olan en güncel projedir. Eski Sümerbank fabrikası arsasında yer alan proje 4+1 ile 5+2 arasında farklı daire tipleri sunan ve bölgedeki en büyük daire planlarına sahip projedir. Satış ofisi ile yapılan görüşmede projenin ön rezervasyon sürecinde yoğun olarak Zeytinburnu, Bakırköy, Yeşilköy ve Florya yerleşimlerinden talep gördüğü aktarılmıştır. Gösterilen talep, projenin daire tipleri ve diğer özelliklerine de bağlı olarak “oturma amaçlı ve aile yaşantısına uygun” temaları üzerine yoğunlaşmıştır. Talebi oluşturan temel faktörler arasında; bölge değiştirmeden konut yenileme, daha büyük bir konutta oturma ve ebeveynler tarafından yeni kurulan ailelerin oturma amacıyla gerçekleşen satın almalar yer almaktadır. Satışlar sırasında peşin ödeme ve kredi kullanımının yanı sıra

“vade farksız senet ile satış” opsiyonu da sunulmakta olup; ön rezervasyon satışlarının ağırlıklı olarak son satış opsiyonu üzerinde yoğunlaştığı satış ofisi tarafından aktarılmıştır.

Günümüzde Zeytinburnu Sahil aksında kentsel ölçekli geliştirmeler söz konusudur. Aynı bölgede gerçekleşen ulaşım yatırımları da bölgedeki gelişim eğilimini destekleyecek niteliktedir. Marmaray ile birlikte değeri artan bölgede, Avrasya Tüneli ile de aynı ivmenin devam etmesi beklenmektedir. Bölgede geliştirilen ve geliştirilmesi planlanan projeler, hedef kitleleri itibariyle bireysel araç kullanımının yaygın olduğu profile hitap etmektedir. Projeler, büyüklükleri ve barındırdıkları fonksiyonlar itibariyle de trafik yoğunluğu açısından dikkate alınması gereken unsurlar arasında yer almaktadırlar. Avrasya Tüneli ile Avrupa-Asya bağlantısı üzerinde kalacak olan bölgede bu nedenle de trafik yoğunluğunun artacağı düşünülmektedir. Her ne kadar proje dâhilinde yol genişletme çalışmaları yapılacak olsa da Zeytinburnu Sahil Bölgesi’nde trafik yoğunluğunun artması beklenmektedir. Ancak Marmaray hattı ve yüzeysel metro hatlarının 3 durağını kapsayan alt bölgede toplu taşıma hatlarının entegrasyonu ile sağlanacak olan kesintisiz ulaşım akslarının, projelerin gelişiminden etkili olması da beklenmektedir.

Yatırımcı açısından değerlendirildiğinde bölgede arsa arzı yetersizliği de söz konusudur. İnşaat aşamasında ve geliştirme aşamasında olan projeler bölgede yer alan son büyük arsalar üzerinde geliştirilmektedir. Bu nedenle bölgedeki arzın ilerleyen dönemde devamlılığının sağlanması beklenmemektedir. Ancak mevcut projeler ve potansiyel alanların büyüklükleri, bölgedeki talebin karşılanması açısından da doyurucu seviyelerdedir.

Zeytinburnu Hipodromun Doğu , Batı Bölgesi, ağırlıklı olarak Veliefendi Hipodromu yakın çevresini kapsayan bölgede uzun yıllar nitelikli proje arzı gerçekleşmemiştir. Bu açıdan ilk önemli konut projesi Denizatı Sitesidir.

Zeytinburnu ilçesinin sanayi ağırlıklı yapısına bağlı olarak eski sanayi tesislerinin bulunduğu bölgede 2000’leri ortalarından itibaren çeşitli konut projeleri geliştirilmiştir. Bu açıdan The İstanbul Veliefendi projesi, eski sanayi fabrikasının dönüşümü ile gerçekleştirilen ilk projedir. Satış ofisiyle yapılan görüşmelerde “oturum amaçlı” geliştirilen projeler, bölgedeki nitelikli konut arzının da şekillenmesi açısından önem taşımaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde; proje satışının geliştirici ve arsa sahibine ait bağımsız üniteler olarak 2 etapta gerçekleştirildiği öğrenilmiştir. Geliştiriciye ait olan bağımsız ünite satışlarının 1.5 yıl gibi kısa bir

sürede tamamlanmış olmasında projenin; bölgede beklenen birim fiyatların altında satışın gerçekleşmesi ve satışlarda “vade farksız senet” uygulaması önemli faktörlerdir. Senet ile satışın yapılması projeyi, ticari faaliyetler ile ekonomik kazanç sağlayan serbest meslek kesimi için cazip hale getirmiştir. 2. etap satışları ise daha yavaş gerçekleşmektedir. Bu durumun nedeni ise arsa sahibinin satış işleminde senet opsiyonunu sunmuyor olmasıdır. Özellikle Bakırköy, Ataköy, Yeşilköy, Florya ve Zeytinburnu’ndan talep gördüğü öğrenilen proje; konu yerleşimlerde ikamet edenlerin yer değişim eğilimi açısından da konservatif bir yaklaşım içerisinde olduğunu göstermektedir. Hipodrom’ un batısında geliştirilen Referans Bakırköy ve İncirli Konakları projeleri farklı konseptlerde oldukları izlenimi verseler de hedef kitle ve kat planları ile benzerlikler göstermektedir. Hipodromun batı bölgesi içerisinde ise pazarda en çok hareketlilik sağlayan proje Bakırköy 46 projesi olmuştur. Ancak konu geliştirmenin yapıldığı parsel ile ilgili yasal süreç sonucunda planların iptali nedeniyle proje askıya alınmıştır.

Zeytinburnu Bölgesi genelinde, ağırlıklı olarak boş arsa ya da eski sanayi tesislerinin imara açılması ile gerçekleşen geliştirmeler söz konusudur. Ancak bölge genelinde bu alanların sayısı azalmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Şehir Parkı çalışmaları nedeni ile bölgede yer alan ticari imarlı arsalarıda kapsayan bölgede imar planları durdurulmuş olup; yapılan proje geliştirme başvuruları reddedilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise çalışmalarını hızlandırmıştır.

4.3.2 Topkapı Bölgesi

Topkapı Bölgesi kapsamında Merter E-5 Kuzeyi, Topkapı E-5 Kuzeyi ve Sanayi Mahallesi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Belirlenen alt bölgelerdeki yapılaşmalar, nitelikli ve organize konut projeleri incelenmiş olup projelerin satış ofisleri ve yerel emlak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda bölge hakkında bilgi edinilmiştir. Topkapı Bölgesi’ni oluşturan alt bölgelerdeki hareketlilik ve bölgesel riskler aşağıda madde madde paylaşılmaktadır.

Merter E-5 Kuzeyi Bölgesi, son yıllarda Timur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Beyaz İnşaatın ağırlıklı yatırımlarının ardından oldukça hareketli bir döneme girmiştir. Merter Bölgesinin E-5 Karayolu’na cepheli olan kısımları daha çok ticari olarak gelişmişken iç kısımlarda “konut” fonksiyonlu projelerin yoğunlaştığı gözlenmiştir. Önemli ulaşım akslarına (E-5 Karayolu, hafif metro, metrobüs) yakınlığı ile bu hareketliliğin sürekli olacağı düşünülmektedir.

Bölgenin ilk nitelikli konut sitesi olan ve 2009 yılında tamamlanan Ağaoğlu My City'nin kısa sürede tüm ünitelerinin satışının gerçekleşmesinin ardından bölgeye yapılan yatırımlar ivme kazanmıştır. Bölgedeki bir diğer nitelikli proje olan Platform Merter'de ise E-5 aksına yakın konumu itibarıyla konut nitelikli ünitelerin yanında ofis nitelikli ünitelere de yer verilmiştir. Ancak konut nitelikli ünitelerin teras alanlarıyla birlikte yüksek birim değerlerle pazarlanması sonucu satışların yavaş olduğu ve günümüzde halihazırda birinci el satışlarının tamamlanmadığı bilinmektedir.

Bölgedeki ofis yoğunluğu ve Yeni Yüzyıl Üniversitesi Kampüsü yatırımcılar için çekim noktası sayılmaktadır.

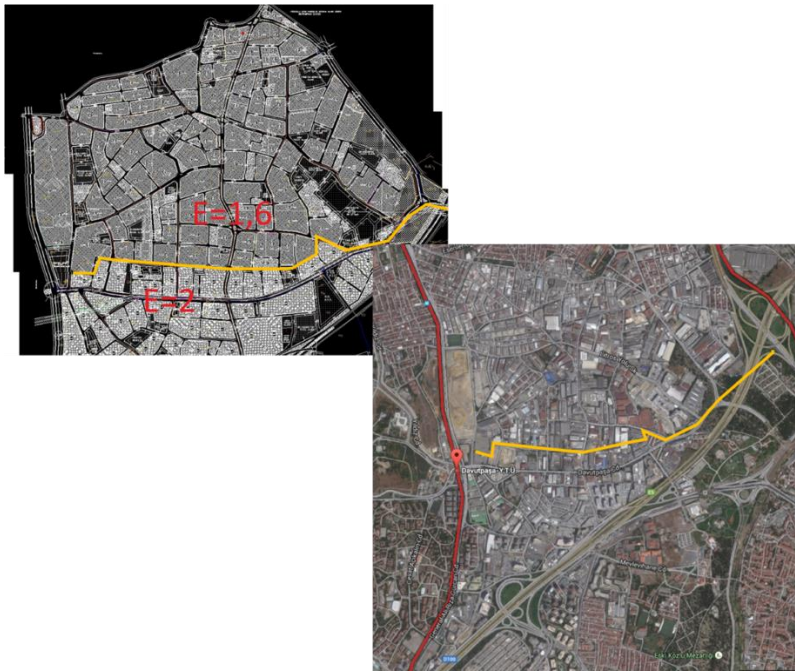
Söz konusu bölgede hala inşaatı devam etmekte olan büyük ölçekli projeler de bulunmaktadır. Bunlardan Artaş Grubu'nun inşa ettiği Avrupa Konutları Kale'de E-5 cepheli olan blokun ofis ünitelerine, diğer ünitelerin normal katlarının ise konutlara ayrıldığı görülmüştür. Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde projenin E-5 aksına ve Topkapı Kavşağı'na yakınlığı sebebiyle iş yerlerine yakın olmak isteyen alıcılar tarafından oturma amaçlı tercih edildiği bilgisi alınmıştır. Bölgede 2 büyük yatırımı olan bir diğer firma Timur Gayrimenkul'un Nef Merter 12 ve Nef Merter 13 projeleri yer almaktadır. E-5 aksına daha yakın olan Nef Merter 12 projesinin ilk aşamada tamamının konut olarak planlandığı; son halinin ise konut, ticaret ve otel üniteleri içerdiği görülmektedir. Daha iç kısımlarda yer alan Nef Merter 13 projesi ise tamamen konut ünitelerinden oluşmaktadır. Bu iki proje diğer projelerden farklı olarak belirli bir konseptle (foldhome) alıcılara sunulmaktadır. Proje bünyesinden birçok hobi, eğlence ve aktivite odası yer almakta olup bu birimlerin bağımsız bölümlerin arsa paylarına karşılık gelen alanları brüt alan ekledikleri bilinmektedir. Böylece brüt ve net alan arasındaki fark açılırken, birim satış değerleri bölge geneline göre düşük görülebilmektedir. Satış ofislerinden alınan bilgilere göre foldhome konsepti nedeniyle site içerisinde ikamet edenlerden yüksek aidatlar talep edilmektedir. Ancak yapılan şikayetler sonucu aidatlar düşürülerek foldhome birimlerinde verilen hizmet kalitesi aşağı çekilmiştir.

Bölgede kot farkı sebebiyle uzak deniz manzarası oluşabilmekte ve bu durum şerefiyelendirme sırasında dikkate alınmaktadır.

Topkapı E-5 Kuzeyi Bölgesi, bölgenin eski yatırımcılarından olan Beyaz İnşaat'ın projeleriyle birlikte hareketlenmeye başlamıştır. Beyaz İnşaat, Mira Rezidans, Beyaz Rezidans Topkapı 1 ve Beyaz Rezidans Topkapı 2 projelerini 2008-2014 yılları arasında tamamlamış ve konut ünitelerinin satışlarını gerçekleştirmiştir. Ancak saha

alışması sırasında dükkan ünitelerinin bir kısmının halihazırda boş olduğu görölmüştür.

Bölgenin E-5 aksının kuzeyinde kalan bölümünde küçük sanayi yapılaşmaları yoğun olarak görölmekte olup bu yapılaşmalar bölgenin mevcut kimliğini ve dokusunu oluşturmaktadır. Ancak Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda mevcut uygulama imar planlarında sanayi bölgelerinin konut ve ticaret lejantlarına ayrıldığı görölmüştür. Geçerli uygulama imar planına göre E-5 aksından Davutpaşa Caddesi'ne kadar olan bölümde E=2; Davutpaşa Caddesi'nin kuzeyi ise E=1,6 inşaat yoğunluğu hakimdir. Bölgenin kimliğinde gidilen bu değışikliğe karşın belediye tarafından herhangi bir kentsel dönüşüm bölgesi ilanı veya uygulaması bulunmamaktadır.



Zeytinburnu 1/1,000 ölçekli uygulama imar planından ve bölgenin mevcut durumundan bir kesit

Eski Şişecam fabrikasının yer aldığı arazi üzerine inşa edilen ve 4 etaptan oluşması planlanan İnİstanbul projesinin ilk 2 etabı olan İnİstanbul Gala ve İnİstanbul Lokal projelerinin satışları devam etmektedir. Bu projede de Nef Merter 12 ve Nef Merter 13 projelerinde olduğu gibi foldhome konsepti kapsamında satışlar gerçekleştirilmektedir. Projeye komşu olan Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü yatırımcılar için bir çekim noktası olmaktadır. Bölgenin en eski yatırımcılarından olan Beyaz İnşaat ise Akşam Gazetesi ve Atlı Zincir arazilerini satın alarak her iki arsa üzerinde 2 etapta tamamlanması planlanan konut ve perakende fonksiyonlarını barındıran projesinin hafriyatına başlamıştır.

Bölgeye hakim emlak komisyoncuları, satış ofisleri ve Zeytinburnu Belediyesi'nde yapılan görüşmeler sonucu bölgenin sanayiden konut ve ticarete tamamen

dönüşümünün yaklaşık 10 yıllık bir projeksiyonda; satışların tamamlanmasının ise ortalama 15 yıllık bir projeksiyonda gerçekleşeceği öngörülmektedir. Sanayi yerleşiminden dolayı bölgede nitelikli projelerin yer alabileceği büyüklükte arsa stoku oluşmuştur.

Sanayi Mahallesi Bölgesi, İstanbul'un nüfus bakımından en yoğun ilçelerinden biri olan Güngören'de yer aldığından ve araştırma yapılan bölgeye yakınlığından dolayı incelenecek bölgeler arasına alınmıştır. Güngören İlçesi'nde yer alan bir mahalle olup Topkapı'daki gibi sanayi yapılaşmaları yoğun olarak görülmektedir. Bölgede halihazırda devam etmekte olan Real Merter projesi bulunmakta olup satışları devam etmektedir. Bölgede nitelikli konut projesi inşa edilebilecek arsa stoku sınırlı sayıdadır. Güngören Belediyesi'nde yapılan görüşmelerde söz konusu ilçede nüfus yoğunluğunun çok yüksek olması ve asra stokunun sınırlı olması sebebiyle nitelikli konut piyasasının hareketli olmadığı öğrenilmiştir. Sanayi Bölgesi halihazırda uygulama imar planlarında lejantını korumakta olup ilçe sınırları içerisinde bir kentsel dönüşüm bölgesi söz konusu değildir. Ancak Tozkoparan Mahallesi'nde TOKİ'nin mevcut binaları yıkıp 5.500 adet konut ünitesi içeren bir proje gerçekleştireceği bilgisi alınmıştır. **Bu projenin hitap ettiği kitlenin Güngören İlçesi gecekondu önleme bölgesi ve Tozkoparan Mahallesi sakinleri olacağı düşünülmektedir.** Gerçekleştirilecek olan proje gecekondu önleme bölgesi ve Tozkoparan Mahallesi sakinlerinin yeni konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerçekleştirildiği için arz-talep analizinde yer verilmemiştir.

Tüm Alt Bölgeler, Topkapı Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası projenin pazarını daha iyi anlamak ve anlamlandırmak adına araştırılmıştır. Tüm alt bölgeler birbirleri ile arz ve talep açısından etkileşim içerisinde olmasına rağmen sosyo ekonomik sınıf dağılımları ve mevcut yapı dokusu olarak farklılık göstermektedirler. Özellikle Topkapı E-5 Kuzeyi Bölgesi'nin küçük sanayi tipi ağırlıklı kimliğinin son uygulama imar planları kapmasında değiştirilmesi sonucu söz konusu bölgenin gelecekte konut ve ticari yatırım açısından hareketli geçeceğini göstermektedir. Bu hareketlenme ile birlikte gelen stokun yalnızca belirlenen alt bölgeleri değil; tüm Avrupa yakasını etkileyeceği düşünülmektedir.

4.3.3 Bahçelievler Bölgesi

Bahçelievler Bölgesi kapsamında Yenibosna E-5 Bölgesi, Ataköy Bölgesi ve Ataköy Sahil Bölgesi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Belirlenen alt bölgelerdeki yapılaşmalar,

nitelikli ve organize konut projeleri incelenmiş olup projelerin satış ofisleri ve yerel emlak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda bölge hakkında bilgi edinilmiştir. Bahçelievler Bölgesi'ni oluşturan alt bölgelerdeki hareketlilik ve bölgesel riskler aşağıda madde madde paylaşılmaktadır.

Yenibosna E-5 Bölgesi, son yıllarda en aktif bölgelerdendir. Yenibosna E-5 Kuzeyinde yer alan Nish İstanbul, karma proje olmasının dışında ulaşımın ne E-5 Kuzey Yan yolundan ne de Basın Ekspres Yolu'ndan direkt girişinin olmaması, projenin satışının olumsuz etkilemiştir. Ayrıca proje her ne kadar ikinci el satışlarda olsa da, birinci el satışında görevli olan satış ofisinin başarısız olduğu da bilinmektedir. Tır ve araba Pazar / park alanlarının yerlerinin değiştirilmesiyle arsa arzının arttığı bölgede birçok farklı konseptte proje geliştirilmektedir. Yenibosna E-5 Güneyinde Avrupa Konutları Ataköy ile başlayan konut gelişimi, Aşcıoğlu'nun Selenium projeleri ve Nef Ataköy 22 projeleri ile yoğunlaşmaktadır. Trafik açısından yoğun olan E-5 Karayolu Çobançeşme – Şirinevler aksı, projelerin otopark çıkışlarının E-5 Güney Yanyoluna verilmesinden dolayı daha da artacağı beklenmektedir. Ancak satış ofisleri, bunun bir problem olmadığını ve bireysel satışlarda bunu dile getirmekten kaçınmaktadırlar. Projelerin giriş çıkışlarının alt arka yoldan verilmesi projenin otoparkında oluşacak trafiği engelleyecektir. Selenium Ataköy projesi konum olarak diğer projelere daha uzak olması, inşa edilen / edilecek arka yoldan giriş çıkış olması projedeki ulaşım problemini azaltacağı beklenmektedir. Trafiğin tamamlanan projelerle daha da artacak olması, bölge için olumsuz bir durum olarak kabul edilmektedir.

Bölgenin kot olarak Ataköy'den daha yüksek olması, 3.kat ve üzerinde manzaraya olanak vermektedir. Projeler güney cephelerindeki manzaraya göre satış fiyatlarında şerefliyelendirme yaptıkları öğrenilmiştir.

Bölgedeki projelere olası ilginin daha çok Atatürk Havalimanı'na yakın olma talebinden kaynaklandığı bilgisi edinilmiştir. Ancak edinilen bilgilere göre Atatürk Havalimanı'nın 3. Havalimanı inşasının tamamlanmasının ardından yolcu trafiğine kapatılacağı, özel jet ve bakım onarımlara yönelik hizmet verecektir. Bu nedenle 2018 yılında tamamlanması planlanan 3.havalimanının ardından kapanacak olan Atatürk Havalimanı bölgeyi olumsuz etkileyecektir.

Ataköy Bölgesi, Ataköy Toplu Konutları ile prestij kazanmıştır. Toplu Konutlar toplam 10 kısımdan oluşmakta olup, etaplanarak 1990 yılında tamamlanmıştır. Yaklaşık 2 milyon metrekarelik alan üzerinde inşa edilmiş bloklar, güneş ışınlarının

yönü, rüzgar şiddeti ve gölge boyutları hesaba katılarak konumlandırılmıştır. Proje, İstanbul İl sınırları içindeki ilk toplu konut projelerinden biri olması ile de önemlidir. Ataköy Toplu Konutları'nın dışında kalan alanda arsa arzı oldukça kısıtlıdır. Bu nedenle geliştirilmesi planlanan konut projeleri, Toplu Konut projesi içindeki kısımlardaki boş arsalarda veya sosyal donatı alanlarına ayrılmış parsellerde gerçekleştirilmiştir. Novus Residence bu durum için en önemli örnektir. TOKİ tarafından gerçekleştirilen Ataköy Konakları da bu bölgede konumlanmaktadır. Ataköy Konaklarının inşa edildiği ve satışta olduğu dönemde Ataköy Toplu Konutlarında ikamet edenler tarafından öncelikle tercih edildiği bilinmektedir. Satış sırasında Ataköy sahiline en yakın proje olmanın avantajı iyi kullanılmıştır.

Ataköy Toplu Konutları'ndaki binaların yaşları oldukça ileri olmasına karşın, binalarda ikamet etmek isteyen, binalardaki konutlardan satın almak isteyenlerin oranı oldukça yüksektir. Bloklar arasındaki genişlik, yeşil alanların ve sosyal alanların oldukça geniş olması, projeye olan talebi her daim taze tutmaktadır.

Ancak, Ataköy sahilinde inşaat halinde olan projelerin kat yüksekliklerinin fazla olması, Ataköy'de gerçekleştirilmesi planlanan olası projenin de manzarasını ve buna bağlı olarak satış hızını olumsuz yönde etkileyecektir.

Ataköy Sahil Bölgesi, geniş sahil şeridindeki arsaların imar değişikliğine uğratılarak inşaat izni aldıkları bölgedir. Bölgedeki Sea Pearl, Blumar ve Yalı Ataköy projeleri de bu bölgedeki projelerdir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca plan yapma ve yürütme yetkisinin devralındığı Ataköy Sahil şeridinde, yerel belediyenin uygulama ve yasal sürece itiraz etmesi; bölgede projeler açısından gecikmelere neden olmaktadır. Bölgenin turizm alanı ilan edilmesiyle birlikte, bölgedeki projelerin konutları apart otel niteliğinde satışı gerçekleşmektedir. Bu durum, konut alıcılarının projeye mesafeli yaklaşmasına neden olmaktadır.

Tüm Alt Bölgeler, Bahçelievler Bölgesi içinde gerçekleştirilecek olası projenin pazarını daha iyi anlamak ve anlamlandırmak adına araştırılmıştır. Tüm alt bölgelerdeki ortak nokta, gelir seviyesinin yüksek olmasıdır. Bölgedeki konut değişikliklerinin farklı semtlere yönelmelerle olmadığı daha çok alt bölgeler arasında daha nitelikli projelerde yer alma isteği olarak karşılandığı tespit edilmiştir.

Yenibosna E-5 Bölgesi, Ataköy Bölgesi ve Sahil Ataköy Bölgesi'ndeki mevcut, inşaat halinde, proje halinde ve beklenen stoklar dikkate alındığında, Ataköy Bölgesi'ndeki konut stokunun Ataköy Toplu Konutları dahil, 10,448 konut birimi ile Bahçelievler Bölgesi'ndeki en yüksek konut stokuna sahiptir. Bahçelievler Bölgesi'ndeki ilk

nitelikli konut projesinin etkisiyle Ataköy Bölgesi'ndeki konut stokunun yüksek olduğu ancak arz olarak dikkate alınmamıştır. Yenibosna E-5 Bölgesi ve Ataköy Sahil Bölgesi'ndeki toplam stoğun birbirine yakın oldukları görülmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Geçtiğimiz 10 yılda Türkiye’de ve özellikle İstanbul’da artan inşaat faaliyetleri en doğru ve verimli projenin kararının verilmesi ihtiyacını da doğurmuştur. Bu nedenle doğru konum ve doğru alıcı kitlesini tespit etmek amacıyla bir arz-talep analizi yöntemi geliştirilmiştir.

Bu analizle öncelikle bölgedeki konut stoku ve genel eğilimler incelenmiştir. Sonraki adımda ise hedef kitle belirlenip, oluşan talep hesaplanmaya çalışmıştır. Arz ve talep sonuçları kıyaslanarak bölgenin konut ihtiyacı ölçülmüştür. Talep ihtiyacının arzdan fazla olduğu bölgeler yatırım yapmak için ideal olduğuna karar verilmiştir. Arzın talebin üzerinde kaldığı bölgeler için ise olası projelerin satışlarını hızlandırmak amaçlı stratejik önerilerde bulunulmuştur.

Örneğin Zeytinburnu bölgesinde her yıl artan bir talep gözlenmiş olup, cazip bir pazar olduğu sonucuna varılmıştır. Ancak Topkapı bölgesine bakıldığında arsa stoku ve dönüşümle birlikte oldukça fazla bir konut arzının piyasayı beklediği görülmüştür. Bu durumda yapılması gereken stratejik çalışmanın piyasa koşullarının altında kalan fiyatlarla, lüks kategoriden uzak konutların üretilmesi olduğu kanaatine varılmıştır. Bu durum aynı zamanda ATAY yönteminin farklı türdeki bölgelerde de uygulanabilir olduğunu göstermektedir.

Ancak bu varsayımlar ve tahminler yapılırken ekonomi ve piyasada olağanüstü durumların yaşanması göz ardı edilmiştir. Bu nedenle bir sapma payı her zaman bulunmaktadır. Bununla birlikte her durumda analizler güncellenebilir niteliktedir.

Bu çalışma Türkiye gibi kalabalık nüfusa ve hareketi bir gayrimenkul sektörü bulunan ülkeler için de idealdir. Ayrıca çalışmanın temelini oluşturan TÜİK verilerine ulaşım oldukça kolaydır. Bu analizden sonraki aşama ise analiz verileri doğrultusunda kararı verilen projenin fizibilitesini ve nakit akış tablolarını oluşturmaktır.

6. KAYNAKLAR

- [1] **Akçay, 2006.**, Avrupa Birliği Finansal Entegrasyon Sürecinde İpotekli Piyasalar: Aday Ülke Statüsünde Olan Türkiye'ye Bir Bakış, Avrupa Çalışmaları Dergisi,
- [2] **Çoban, 2012.**, Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi
- [3] **Tekeli, 2012.**, Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980), İlhan Tekeli Toplu Eserler-24, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Birinci Basım: İstanbul.
- [4] **Keleş, 2012.**, Kentleşme Politikası,
- [5] **Tekeli, 1999.**, Kent Planlaması Konuşmaları, TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.
- [6] **Lebe vd. 2014.**, Analysis of the Short and Long Run Housing Demand in Turkey", The 7 th International Symposium of The Romanian Regional Science Association, June 12-13, Baia Mare, Romania.
- [7] **Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015.**, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi,
- [8] **Coşkun, 2016.**, Türkiye Konut Piyasasında Talep Eğilimleri ve Bilgi Bakışimsızlığına Yönelik Politika Önerileri, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar Dergisi, 96,122-143, İstanbul.
- [9] **Kaya, 2012.**, Türkiye'de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Ankara.
- [10] **Özlük, 2014.**, Türkiye'de Konut Sektöründe Talep ve Arzı Belirleyen Faktörler, Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul.
- [11] **Gottlieb, 1976.**, Long Swings in Urban Development, New York: Columbia University Press for NBER.
- [12] **TDK, 2017.**, tdk.gov.tr
- [13] **Greer ve Kolbe, 2003.**, Real Estate Finance
- [14] **Poterba, 1984.**, Tax Subsidies to Owner-occupied Housing: An AssetMarket Approach." Quarterly Journal of Economics 9
- [15] **Dipasquale ve Wheaton, 1994.**, Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices
- [16] **Palmquist, 1983.**, Estimating the Demand for the Characteristic of Housing" The Review of Economics and Statistics
- [17] **Reichert, 1990.**, The Impact of Interest Rates, Income and Employment upon Regional Housing Prices" Journal of Real Estate and Economics
- [18] **Topel ve Rosen, 1988.**, Housing Investment in the United States" Journal of Political Economy,
- [19] **Joshua Gallin, 2006.**, The long-run Relationship between House Prices and Income: Evidence from Local Housing Markets" Real Estate Economics,
- [20] **Sari, Ewing ve Aydın, 2007.**, Macroeconomic Variables and the Housing Market in Turkey" Emerging Markets Finance and Trade

- [21] **Erol ve Patel, 2004.**, Housing Policy and Mortgage Finance in Turkey During the Late 1990s Inflationary Period” , International Real Estate Review,
- [22] **Binay ve Salman, 2008.**, A Critique on Turkish Real Estate Market”, Turkish Economic Association,
- [23] **Schmitz ve Brett, 2007.**, Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach, Fifth Edition, Urban Land Institute.
- [24] **Serrano, 2006.**, Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility
- [25] **Whitehead, Monk, Clarke, Holmans, ve Markkanen, 2009.**, Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources
- [26] **Warnock ve Warnock, 2008.**, Markets and Housing Finance
- [27] **Ellis, 2006.**, Housing and Housing Finance: The View from Australia and Beyond
- [28] **Stern, 1992.**, Explaining UK house price inflation 1971-89. Applied Economics
- [30] **Yasui, 2002.**, Housing finance in transition economies. (içinde, Housing Finance in Transition Economies, OECD)
- [31] **TÜİK, www.tuik.gov.tr**

ÖZGEÇMİŞ

1990 yılında İstanbul'da doğan Gazale ÇELENK 2012 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliğinden mezun olmuştur. Profesyonel çalışma hayatına gayrimenkul değerleme alanında hizmet veren firmalarda başlamıştır. Sırasıyla gayrimenkul değerleme uzman yardımcılığı, kontrolör ve koordinatör olarak kariyerine çeşitli firmalarda devam etmiştir. Çelen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinde yaklaşık 2,5 yıl boyunca en iyi ve en verimli kullanım analizlerini baz alan satış ve kira bedeli belirleme, konsept belirleme ve yatırım danışmanlığı içeren fizibilite raporları hazırlamıştır. Kariyerine Ege Yapı A.Ş'de İş Geliştirme Uzmanı olarak devam eden Gazale ÇELENK, burada olası projeler için en doğru konumu bulmakla yükümlüdür.